

# DIAGNÓSTICO DE SOSTENIBILIDAD DEL DISTRITO DE ARGANZUELA



agenda 21





**DIAGNÓSTICO DE  
SOSTENIBILIDAD  
DEL DISTRITO DE  
ARGANZUELA**



	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>		<b>VALORACIÓN FORO DEL DISTRITO 35</b>	
				5.1. VALORACIÓN EN EL DISTRITO DE ARGANZUELA	36
				5.1.1. Calidad de vida	36
				5.1.2. Urbanismo, transporte y vivienda	36
				5.1.3. Aspectos económicos y sociales	36
				5.1.4. Medio ambiente y consumo	38
	<b>PRESENTACIÓN DEL DISTRITO</b>	<b>7</b>		<b>ANÁLISIS DAFO</b>	<b>39</b>
				6.1. FORTALEZAS	40
				6.1.1. Análisis sociodemográfico	40
				6.1.2. Estructura productiva y mercado de trabajo	40
				6.1.3. Estructura urbana y movilidad	40
				6.1.4. Protección del patrimonio edificado y recuperación del centro histórico	41
				6.1.5. Medio ambiente	41
				6.2. DEBILIDADES	41
				6.2.1. Estructura sociodemográfica	41
				6.2.2. Estructura productiva y mercado de trabajo	42
				6.2.3. Estructura urbana, vivienda, equipamientos y dotaciones. Movilidad	42
				6.2.4. Medio ambiente	43
				6.3. OPORTUNIDADES	43
				6.4. AMENAZAS	44
				6.4.1. Estructura sociodemográfica	44
				6.4.2. Estructura urbana, económica, social y medioambiental	45
	<b>SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO</b>	<b>9</b>		<b>ANEXO A. INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD (1ª FASE)</b>	<b>47</b>
	3.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO	9			
	3.2. ESTRUCTURA PRODUCTIVA	11			
	3.3. MERCADO DE TRABAJO	14			
	3.3.1. Evolución del empleo	14			
	3.3.2. Población potencialmente activa	15			
	3.3.3. Población activa	15			
	3.3.4. Población ocupada	17			
	3.3.5. Tasa de empleo	18			
	3.3.6. Tasa de temporalidad	18			
	3.3.7. Tasa de paro	19			
	3.4. ESTRUCTURA URBANA Y MOVILIDAD	19			
	3.5. LA VIVIENDA	21			
	3.5.1. Características básicas del parque de viviendas	21			
	3.5.2. La vivienda nueva	22			
	3.6. ACCESIBILIDAD DE LA POBLACIÓN A LOS SERVICIOS BÁSICOS DE LA CIUDAD	22			
	3.7. MEDIO AMBIENTE	23			
	3.7.1. Residuos	23			
	3.7.2. Situación acústica	24			
	3.7.3. Zonas verdes	24			
	<b>GRANDES OPERACIONES URBANAS</b>	<b>25</b>		<b>ANEXO B. PLANOS DEL DISTRITO</b>	<b>73</b>
	4.1. La transformación del sur	25			
	4.2. La transformación de la zona del matadero y mercado de frutas de Arganzuela (Ciudad del Ocio, la Cultura y la Tecnología)	28			



# INTRODUCCIÓN



La Conferencia de Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, celebrada en Río de Janeiro en 1992, conocida como "Cumbre de la Tierra", fue un acontecimiento mundial que estableció los principios fundamentales que deben seguir los Estados para conseguir un medio ambiente de calidad. De ella surgieron documentos tan importantes como la Agenda 21.

La **Agenda 21** es el Plan de Acción de las Naciones Unidas, en el que se establecen de forma detallada las acciones a emprender por aquellos para integrar medio ambiente y desarrollo económico y social en el horizonte del siglo XXI, sobre la base de un compromiso político al máximo nivel.

La Conferencia de Ciudades y Poblaciones Sostenibles, celebrada en Aalborg (Dinamarca) en 1994 bajo el patrocinio de la Comisión Europea, definió en su declaración final, conocida como Carta de Aalborg, y suscrita en mayo de 2004 por 2.262 entidades locales y regionales, la filosofía básica del proceso de Agenda 21 Local y los principios fundamentales del desarrollo sostenible a aplicar en las ciudades, entendiendo por tal " el desarrollo que satisface las necesidades actuales sin poner en peligro la capacidad de las futuras generaciones de satisfacer sus propias necesidades" (Bruntland).

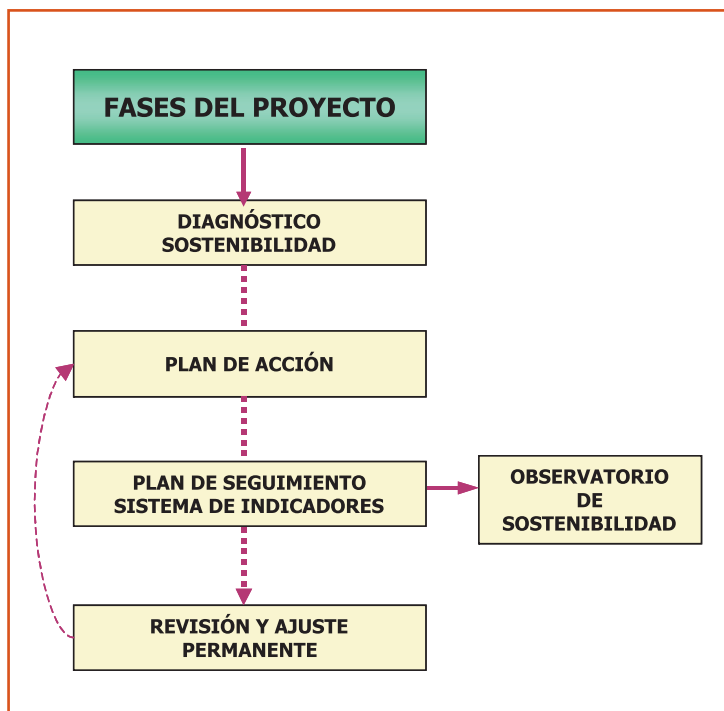
El Ayuntamiento de Madrid se comprometió con el proceso de Agenda 21 Local, desde que en la sesión plenaria de septiembre de 1996 se adhirió a la Carta de Aalborg.

En el marco de la protección ambiental, la Agenda 21 Local se ocupa de temas tan dispares en apariencia como la demografía, la integración social, la ocupación del suelo, la naturaleza y biodiversidad, la vivienda, el empleo, la cultura, el tratamiento y depuración de aguas residuales, la gestión de los residuos, la contaminación atmosférica o las zonas verdes, pero con un indiscutible nexo común, la protección del medio ambiente urbano, como garantía de la viabilidad de nuestro sistema de vida urbano.

## Diagnóstico de Sostenibilidad del distrito de Arganzuela

El proceso que hemos diseñado para Madrid, se ha previsto que se desarrolle en cuatro fases o etapas. **Actualmente se encuentra finalizada la fase I con el diagnóstico de sostenibilidad a nivel municipal y distrital, encontrándonos al inicio de la siguiente etapa del proceso Agenda 21 Local, con el desarrollo del Plan de Acción.**

- I. Diagnóstico de sostenibilidad del municipio.
- II. Establecimiento de un Plan de Acción Local a largo plazo en favor de un desarrollo sostenible (integración del medio ambiente y el desarrollo económico y social) que incluya objetivos mensurables, consensuados con la población.
- III. Desarrollo y seguimiento del Plan a través de los correspondientes indicadores de gestión y de sostenibilidad.
- IV. Revisión y ajuste permanente y continuado de políticas y actuaciones en función de resultados o nuevas disposiciones que así lo aconsejen.



Hemos realizado un exhaustivo análisis y diagnóstico de nuestra ciudad a la luz de los criterios de sostenibilidad, tanto a nivel global como más pormenorizadamente, distrito a distrito.

Lo que se presenta a continuación es una síntesis del diagnóstico del distrito de Arganzuela, realizado a través del análisis de una serie de variables (demografía, estructura social, estructura urbana, estructura productiva, movilidad, vivienda, accesibilidad a dotaciones y servicios,...), un análisis tendencial y, para finalizar, un análisis DAFO que nos muestra los puntos fuertes y débiles, las oportunidades y las amenazas que se observan en el distrito.

Todo ello aunando la visión técnica y visión ciudadana derivada del proceso de participación ciudadana en el distrito.



# PRESENTACIÓN DEL DISTRITO



El Distrito de Arganzuela constituye la prolongación hacia el Sur del Centro Histórico.

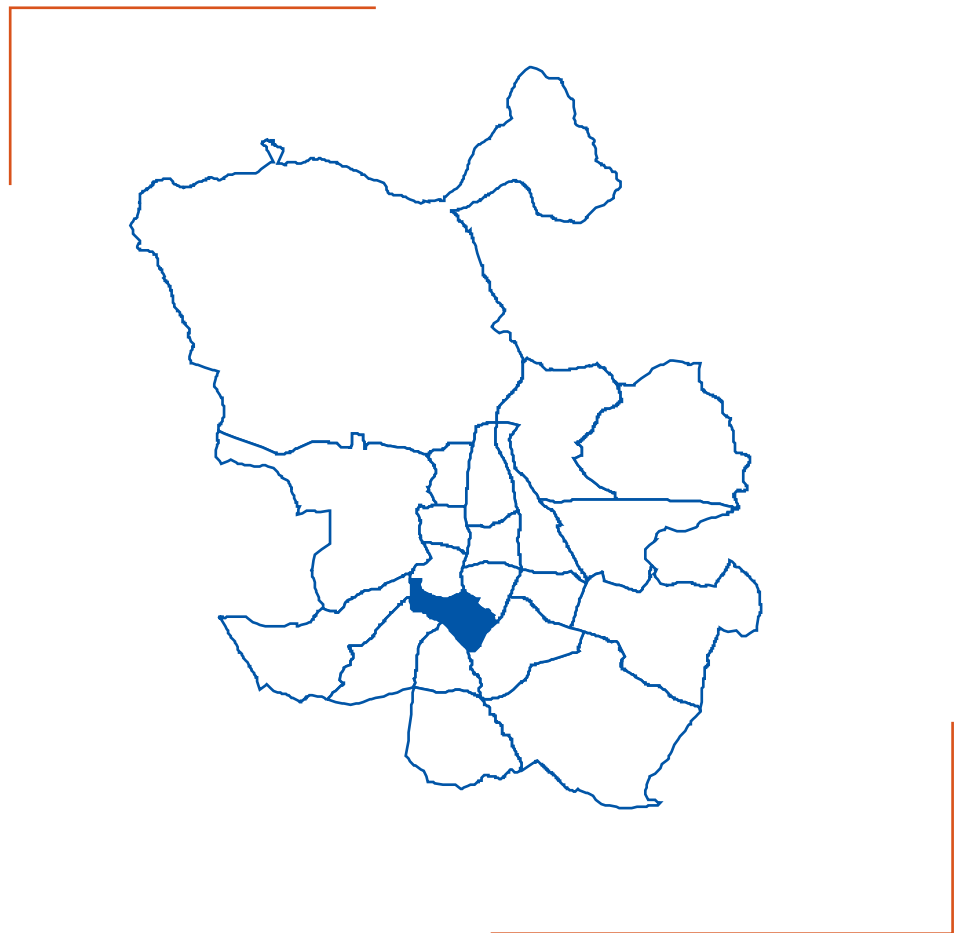
Hasta el siglo XVIII sólo se ubicaron en su área instalaciones de servicios. La acción urbanizadora de Carlos III proyecta el actual trazado de los paseos que hoy dan especial carácter al Distrito. Con la implantación del ferrocarril y la incorporación de los terrenos del Distrito al Proyecto de Ensanche de Madrid en el siglo XIX quedan perfectamente configuradas las características del desarrollo de Arganzuela. La disponibilidad de terrenos públicos facilita la instalación de usos industriales, de los mercados centrales y de los mataderos así como de viviendas protegidas.

*\* Calculado tomando la superficie total del distrito*

<b>DISTRITO</b>	ARGANZUELA
<b>SUPERFICIE (ha)</b>	655,21
<b>POBLACION (Hab)</b>	131.409(2001)
	146.044 (2003)
	148.813 (1 de Enero 2005)
<b>DENSIDAD (Hab/ha)</b>	222*
<b>DENSIDAD (viviendas/ha)</b>	96
<b>BARRIOS</b>	Imperial-Acacias- Chopera-Legazpi-Delicias- Moguer-Atocha

## Diagnóstico de Sostenibilidad del distrito de Arganzuela

A partir del Plan de Ordenación de 1963 se inicia una intensa actividad de renovación urbana de Arganzuela que es desarrollada posteriormente mediante el Plan Especial de la Avda. de la Paz (M-30), el Plan de Actuación del Pasillo Verde Ferroviario y el PERI Estación Sur de Autobuses (actuaciones, las dos últimas, del Plan General de Ordenación Urbana de 1985) y las grandes operaciones en ejecución actualmente, en desarrollo del Plan General del 97 que se analizan en el punto 6.4.



# SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO<sup>1</sup>



## 3.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

El municipio de Madrid presentaba una tendencia demográfica regresiva desde mediados de los años setenta hasta la mitad de los noventa. Sin embargo en los últimos años se produce una recuperación de la población (incremento relativo del 10,4% en el periodo 1996-2003). Esta recuperación es más acusada en el Distrito de Arganzuela con un fuerte incremento de la población (el crecimiento demográfico es de un 27,30% en el periodo 1996-2003). El porcentaje de **población inmigrante** ha pasado de un 2,2% sobre el total del Distrito en 1996, a un 11,8% en 2002, y a un 15,2% en julio de 2003.

El crecimiento demográfico es consecuencia del incremento de la población inmigrante y del importante desarrollo residencial del distrito con el establecimiento de nuevas familias.

La evolución demográfica del municipio presenta un acelerado proceso de envejecimiento, siendo la **tasa de envejecimiento**<sup>2</sup> del Distrito de Arganzuela de un 18,1% en 2002, cifra que ha experimentado cierta reducción respecto al 2001 debido al fenómeno de la inmigración.

A consecuencia del elevado porcentaje de personas mayores residentes en el Distrito, la **tasa de dependencia**<sup>3</sup> era en 1996 superior a la media de la ciudad (48,5% frente al 44,4%). Sin embargo, como resultado del fenómeno de la inmigración, y de la creación de nuevas familias en los

<sup>1</sup> La síntesis del Diagnóstico del Distrito de Arganzuela se ha basado en los indicadores de sostenibilidad que figuran en el Anexo A

<sup>2</sup> Porcentaje de población de 65 años y más sobre el total

<sup>3</sup> Relación entre la población inactiva (menores de 16 años y mayores de 65) y la activa (entre 16 y 64 años)

nuevos desarrollos residenciales, en 2001 esta tasa ha disminuido a 43,9%, por debajo de la media municipal (46,0 %).

La población menor de 18 años representa un 14,57% de la población total del Distrito en 2002, mientras que la media municipal es de un 14,91%.

La **tasa de juventud**<sup>4</sup> es de un 12,42% (inferior a la tasa de envejecimiento).

La **renta media familiar** disponible en 2000 es superior a la media de la ciudad, habiendo sufrido un incremento respecto al año 1997. Así en 2000 se sitúa en 13.179€, siendo la media de Madrid 112.768€. El 0,23% de los hogares solicitó en 2000 la prestación del Ingreso Mínimo de Inserción Social (el 0,29% es la media de hogares municipal). Según un estudio realizado por el Área de Servicios Sociales, en 2000 vivían en el Distrito, 15.349 personas bajo el umbral de la pobreza<sup>5</sup> (un 12,1% de la población) porcentaje inferior a la media municipal (14,1% de la población).

El **tamaño medio de la unidad familiar** presenta una clara tendencia decreciente como consecuencia fundamentalmente del envejecimiento de la población y por tanto, con menos hijos que habitan en el hogar de los padres. Se registra un mayor número de hogares unipersonales, a parte del descenso en el número de hijos por familia. El número medio de miembros por hogar era de 2,55 en 2001, frente a un 2,71 como media municipal.

Es posible que se produzca un cambio de tendencia por la incidencia de la inmigración, pero aún no se dispone de la publicación del último censo general de población.

Los datos reflejados apuntan a un importante aumento de la demanda de servicios sociales dirigidos fundamentalmente al grupo de edad de mayores, jóvenes y al colectivo de inmigrantes.

Resulta necesario abordar el problema de los mayores a través de una variada tipología de servicios sociales que van desde residencias de la tercera edad, a atención domiciliaria, centros de día, pisos tutelados, centros de ocio y reunión, con el fin de evitar procesos de exclusión social, dependencia, aislamiento, soledad y pobreza.

El incremento de la población inmigrante permitirá un progresivo rejuvenecimiento de la población del distrito, pues tienen una edad media inferior, y en la medida en que esta población se estabilice económica y familiarmente, tendrá una clara repercusión en la tasa de natalidad y el porcentaje de niños y jóvenes.

---

<sup>4</sup> Proporción de menores de 15 años sobre el total de habitantes

<sup>5</sup> Personas con ingresos inferiores a 300 €/mes

### 3.2. ESTRUCTURA PRODUCTIVA

En el distrito de Arganzuela ha sido notorio un fenómeno que ha acontecido en la ciudad: la **difusión espacial de las actividades**. La industria comienza a modificar sus pautas de localización coincidiendo con la crisis económica de la década de los años setenta. De esta forma, la desindustrialización de algunas zonas del municipio de Madrid, como es el caso de Arganzuela, contrasta con la expansión de la industria en los municipios de la periferia metropolitana.

El traslado de la industria hacia la periferia metropolitana, los procesos de descentralización productiva y el impacto diferencial de la crisis en los distintos tejidos industriales son los elementos claves para entender los procesos de cambios en la distribución espacial de esta actividad.

Aún así, este distrito se sitúa entre las principales áreas industriales de la Comunidad de Madrid, con un 3,9% del valor añadido industrial regional (ocupando el séptimo lugar) junto a Villaverde, Fuencarral-El Pardo y Salamanca.

La **producción industrial** del municipio de Madrid ascendía a 15.252 millones de euros (año 1997), que representa casi la mitad de la generada por la industria regional (49,0%). Los distritos de San Blas y Villaverde son los que más contribuyen, concentrando entre ambos casi la tercera parte de todo lo que produce la industria en la capital. Arganzuela con un 7,3% se sitúa entre otros distritos importantes en este sentido, junto a Fuencarral-El Pardo, Salamanca y Chamartín, que juntos suponen otro 27,0 % del total.

También se encuentra entre los distritos que generan mayor **valor añadido industrial**. Distritos como San Blas (17,0%) y Villaverde (9,3%), generan el mayor valor añadido en la ciudad aunque en ambos casos su peso es inferior al que tenían en la producción, sobre todo en el último distrito. Por el contrario, **Arganzuela** (8,2%) tienen un mayor peso en términos de valor añadido que de producción. El número de empleados en el sector industrial en este distrito es de 9.243, un 3,6% del total de la Comunidad de Madrid.

El distrito de Arganzuela registra un gran dinamismo en los últimos años (1998-2000) en cuanto a la implantación de locales productivos (8,1%), siguiendo en este aspecto a distritos como Chamartín (13,5%), Chamberí (11,4%) y Salamanca (11,3%).

Analizando los **locales por sector de actividad**, otro proceso que se detecta en el distrito es el de la terciarización (84,1% de los establecimientos pertenecen al sector terciario), que afecta al resto de la ciudad. Al igual que sucede en otras áreas urbanas del mundo, el municipio de Madrid también se ha visto afectado por los procesos de terciarización de su economía, de tal forma que el sector servicios es la principal actividad de la economía madrileña tanto en términos de locales y empleos como de Producto Interior Bruto en la actualidad.

Continuando con el número de establecimientos por sectores de actividad, hay que señalar que la construcción tan sólo representa un 6% del total de los establecimientos, aún así sólo seis distritos (ninguno perteneciente a la Almendra Central) superan este valor siendo de 0,8 puntos en el mayor de los casos (Usera, con el 6,8%).

Con respecto al **número de locales por cada 100 habitantes** todos los distritos de la "Almendra Central" superan la media municipal en 2000 (5,2 locales/100hab) excepto Arganzuela (4,1), habiendo perdido esa situación respecto a 1990.

El **tamaño medio de los establecimientos** madrileños es bajo, aunque en los distritos del centro se supera la media del municipio (7,2 empleos/establecimiento). En el caso de Arganzuela la media es de 7,9 empleados por establecimiento. Se debe señalar que existe una clara disminución del tamaño medio del establecimiento en toda la ciudad, que en este caso supone una bajada de 9,1 en 1990, a los 7,2 registrados en 2000.

Por su parte, la industria madrileña es el sector que presenta un mayor tamaño medio, con 11,1 empleados, dimensión que es ligeramente inferior a la media regional (11,8 trabajadores). Sin embargo, existen notables diferencias entre los diferentes distritos, pues aquellos con mayor peso industrial, presentan una dimensión muy superior a la media municipal y regional, como San Blas y Barajas. También se supera los 20 trabajadores por establecimiento industrial en Arganzuela (20,1 empleados), aunque en los demás distritos céntricos el tamaño de éstos sea bastante menor.

Arganzuela se encuentra entre los distritos que presentan un mayor tamaño medio de los locales de construcción con 13,2 empleados junto a Chamartín y San Blas (con valores similares a estos) y Barajas del que se encuentra algo más distanciado (37,8 empleados).

En el caso del sector servicios, aún siendo predominante en la capital, el tamaño medio es más reducido. En Arganzuela tiene un tamaño medio de 6,4 empleados valor próximo a la media del municipio (6,9 empleados).

Analizando los datos **sobre establecimientos por rama de actividad**, en relación a la industria, la predominante en la capital es de tipo manufacturera, pues concentra el 48,4% del total de establecimientos de la Comunidad de Madrid. El mayor número de locales de este subsector se concentran en los distritos de Carabanchel, Centro y Tetuán, donde subsiste una industria de tipo tradicional con establecimientos de un tamaño medio reducido. El número es menor en las zonas tradicionalmente más asociadas a la industria sobre todo a la gran empresa, como ocurre en el distrito de estudio, Arganzuela (con 410 locales), al igual que San Blas y Villaverde.

Importantes son los locales industriales con actividad de edición, artes gráficas y reproducción de soportes grabados. Concretamente en este distrito se ubican 101 locales con esta actividad.

Como ocurre en el resto de la ciudad los establecimientos dedicados a comercio y venta y reparación de vehículos a motor son los predominantes tanto en el sector servicios como en el conjunto de la economía local. Concretamente existen 222 locales de venta, mantenimiento y reparación de vehículos de motor, 380 de comercio al por mayor e intermediarios del comercio y 1.284 de comercio al por menor (en total 1.886 locales).

La rama de hostelería tiene una gran implantación, como ocurre en el resto de los distritos centrales, aunque guardando ciertas distancias con ellos. En Arganzuela existen 569 locales (3,7 % del total del municipio), frente a los 2.707 del distrito Centro.

Con respecto a la **antigüedad de los locales**, en Arganzuela la mayor parte de los establecimientos son de reciente creación o implantación, como en el resto de la ciudad. Tan sólo 27 locales de los 5.009 existentes (0,05%) comenzaron su actividad antes de 1940.

A partir de la década de los 80 iniciaron su actividad un gran número de locales (77% del total) siendo el periodo de 1997-2000 en que se han registrado más aperturas (1.396, es decir, el 28% del total).

El **régimen jurídico-mercantil** de los locales que predomina en este distrito es el de persona física, con 2.039 establecimientos. Existen 1.654 locales como sociedad



## Diagnóstico de Sostenibilidad del distrito de Arganzuela



limitada, 873 como sociedad anónima y el resto de establecimientos tienen otras modalidades jurídicas.

Analizando los tipos de unidades productivas de la capital no existen excesivas diferencias en el peso relativo que tienen las empresas monoplantia en el tejido económico de cada distrito.

Los establecimientos que son unidades locales de una empresa que tienen varios establecimientos representan un 8,2% de todos los existentes en el municipio, porcentaje inferior al 8,8 % que suponen en la región. En este caso el distrito de Arganzuela tiene una mayor importancia relativa (9,0%) junto con Ciudad Lineal (8,5%).

Los establecimientos que son a la vez sede central y unidad productiva local representan un 2,8 % del total, cifra muy similar a la que se registra en la Comunidad de Madrid (2,9%). En este caso también hay que mencionar a Arganzuela que supera estas cifras medias (3,2%).

Del total de establecimientos existentes en el Distrito de Arganzuela (5.009), solamente 113 están **certificados** por alguna norma ISO, ya sea de calidad o de medio ambiente, siendo 32 del sector industrial, 24 de la construcción y 57 de los servicios (datos del año 2001).

### 3.3. MERCADO DE TRABAJO

#### 3.3.1 Evolución del empleo

En el capítulo de empleo, hay que comentar que existe un alto grado de concentración en la "Almendra Central" al igual que ocurre con el número de establecimientos productivos. En Arganzuela, sin embargo, esta cifra es menor que el resto de los distritos centrales. En 1990 el **número de empleos** era de 48.033 (4,5% del total), reduciéndose en el año 2000 a 39.495 (3,6% del total). Este descenso en el número de empleos que también se observa en otros distritos como Centro, se debe, en parte, al traslado de empresas hacia otras zonas de la capital con menos problema de competencia por los usos del suelo, de congestión y de deterioro, o hacia zonas que actualmente tienen mayor prestigio.



El empleo industrial de la ciudad se concentra principalmente en San Blas (12,8%), seguido a mucha distancia por Tetuán (7,9%) y Arganzuela (6,5%), dos distritos con una importancia histórica significativa en la industria madrileña.

Durante el período 1990-2000 se produce un fuerte incremento en el número de establecimientos industriales en la ciudad, pero el empleo disminuye. Esto se debe al distinto dinamismo mostrado por las grandes y las pequeñas-medianas empresas. La gran empresa ha estado sometida a importantes ajustes de plantilla, que se han traducido en un fuerte descenso del empleo en los distritos donde se localizaban. Las pérdidas de empleo en Arganzuela, Villaverde y San Blas son las mayores entre todos los distritos y muy superiores a la media municipal. Por el contrario, el dinamismo de las pequeñas-medianas empresas ha determinado que las zonas caracterizadas por este tipo de empresas aumenten el empleo industrial o registren sólo pequeñas pérdidas.

Con respecto a la dotación de empleo por cada 100 habitantes, Arganzuela presentaba un 41,2 en 1990, cifra algo superior que la media del municipio (35,5) en ese año. Este dato disminuyó a 32 en 2000, quedándose este distrito por debajo de la media de la ciudad (37,7).

### 3.3.2 Población potencialmente activa

La población de 16 y más años del Distrito apenas se incrementó en el periodo 86-96 en un 0,97% (956 personas).

No existen datos actualizados del mercado madrileño posteriores a 1996 desagregados por distritos y barrios. Sin embargo, es posible que el impacto de la población inmigrante afecte también a este indicador en el sentido de un incremento de la población potencialmente activa.

### 3.3.3 Población activa

En lo que se refiere a la **población activa**<sup>6</sup> en ese periodo descendió en todos los distritos de la Almendra Central, excepto en Arganzuela, donde el incremento es del 3,72%, con 5.294 personas.

Los datos de la población activa de género son los siguientes:

- Hombres, descenso de un 1,15% en el periodo analizado (86-96).

<sup>6</sup> Población activa: Población de 16 años y más que está trabajando o buscando trabajo (inscrita en el INEM)

## Diagnóstico de Sostenibilidad del distrito de Arganzuela

- Mujeres, incremento de un 30,84%. Datos que se justifican en la masiva incorporación de la mujer al mercado de trabajo.

El número de activos muestra una tendencia creciente en todo el municipio en el periodo 1998-2001.

La **tasa de actividad** es un indicador que suministra la información relativa a la proporción de personas activas sobre el total de las potencialmente activas.

La tasa de actividad en el Distrito de Arganzuela era en 1986 de un 47,67%, en el año 1996 se situó en un 52,56%. Desagregada por géneros:

Tasa de actividad	Año 1986	Año 1996
Femenina	33,41%	43,27%
Masculina	65,56%	64,2%

Por su parte, las tasas de actividad masculinas más elevadas corresponden a los distritos periféricos (72,39% en Villa de Vallecas y 72,81% en Vicálvaro en 1996), mientras que las tasas femeninas más altas pertenecen a distritos situados en la Almendra Central (43,27% en Arganzuela y 43,04% en Chamartín).

Arganzuela es uno de los distritos que registra un mayor crecimiento de la tasa de actividad femenina junto a Vicálvaro, Moratalaz y Latina. De hecho, el crecimiento experimentado durante esos años es la principal causa del aumento de la tasa total de actividad en todos los distritos madrileños, ya que ese incremento ha sido superior en todos los casos al descenso que se ha producido en la tasa masculina.

El aumento de población activa en todos los distritos en los últimos años se ha traducido en un incremento de la tasa de actividad en todo el municipio que se sitúa en un 53,46% en 2003 (la tasa de actividad en 1996 era de un 51,42%).

No disponemos de datos más actualizados en el Distrito.

### 3.3.4 Población ocupada.

Por lo que respecta a la **población ocupada**<sup>7</sup>, pasó de 38.020 (4,07% sobre el total de la ciudad) en 1986 a 41.665 (4,20% del total de la ciudad en 1996), con un incremento de ocupados en el distrito de un 9,58% en ese periodo.

El número de ocupados descendió en todos los distritos debido a la crisis económica del periodo 91 a 96. Sin embargo, hay que señalar que en el periodo 86-96 la población ocupada por género (mujeres) en el distrito de Arganzuela aumenta un 31,51%.

Si se exceptúa el distrito de San Blas, el resto de las zonas que pierden población ocupada (periodo 86/96) pertenecen a la "Almendra Central" del municipio, ámbito afectado durante esos años por un progresivo proceso de envejecimiento y por la salida de población. Solamente los distritos de Arganzuela (9,58%), Retiro (5,11%) y Chamartín (1,00%) presentan saldos finales positivos dentro de ese ámbito territorial.

La reducción del peso de los hombres sobre el conjunto de la población ocupada se produce en todos los distritos de la capital. Ahora bien, los distritos en los que el peso de la población masculina ocupada se reduce en mayor medida son Vicálvaro (10,20 puntos), Villaverde (9,76 puntos), Moratalaz (9,68 puntos) y Latina (9,49 puntos). Por el contrario, las menores reducciones se registran en los distritos centrales del municipio, como Centro (4,34 puntos), Salamanca (5,02 puntos) y Chamberí (5,55 puntos). De hecho, todos los distritos de la Almendra Central, excepto **Arganzuela**, cuentan con unos descensos menores al producido en el total municipal.

No existe en este caso, un mejor comportamiento de la ocupación masculina en los distritos de la periferia en comparación con los centrales. La mayor reducción corresponde al distrito de San Blas (21,39%), seguido de Usera (20,34%), Carabanchel (18,36%) y Tetuán (18,31%). Por el contrario, las menores caídas se producen en Hortaleza (5,91%), Vicálvaro (7,63%), Villa de Vallecas (8,14%) y **Arganzuela** (8,73%).

No se dispone de datos más actualizados desagregados por distritos.

<sup>7</sup> Población ocupada: Población de 16 años y más que han trabajado al menos una hora en la semana de referencia del estudio





### 3.3.5 Tasa de empleo

Mide la proporción de personas ocupadas respecto al total de personas potencialmente activas. Es decir, permite conocer cuantas personas tienen un empleo de todas las que estarían en condiciones de trabajar.

La tasa de empleo total crece entre 1986 y 1996 en mayor medida en los distritos centrales del municipio. En concreto, ese incremento se hace más acusado en los distritos de Vicálvaro (12,86%), Centro (12,64%), **Arganzuela** (8,53%), Chamberí (8,43%) y Puente de Vallecas (7,82%).

La razón que justifica este incremento es la importante reducción de personas mayores de 16 años como consecuencia del descenso de la población, este hecho, unido al incremento del número de empleos, provoca un crecimiento de la tasa de empleo por encima de la media municipal.

La tasa de empleo en el Distrito de **Arganzuela** era en 1996 de un 42,07% (frente al 38,77% de 1986). Siendo la tasa de empleo masculino de un 53,26% y la de mujeres de un 33,16%, habiendo aumentado esta última en 7,69 puntos.

La justificación en los distritos de Arganzuela, Puente de Vallecas y Vicálvaro hay que buscarla en un mayor crecimiento del empleo, fundamentalmente entre 1986 y 1991, gracias al período de bonanza económica que tuvo la economía madrileña. En Arganzuela destaca el barrio de Legazpi con una tasa de empleo del 51,69 %.

En los últimos años en todo el municipio, se ha producido una evolución positiva como consecuencia de la buena situación por la que ha atravesado la economía y el mercado de trabajo madrileño. No existen datos desagregados por distrito y, aún con los riesgos que ello comporta, se ha efectuado una estimación que situaría los datos en 62,06% la tasa de empleo masculina y 44,64% la femenina en 2003. Estimación que se hace con las debidas cautelas dada la indiscutible incidencia que el fenómeno de la inmigración debe producir en todos los datos de este Distrito.

### 3.3.6 Tasa de temporalidad

La **tasa de temporalidad** -medida como la proporción de trabajadores asalariados eventuales sobre el total de asalariados- se incrementa de forma importante en la

capital entre 1986 y 1996, ya que pasa de un 12,69% a un 24,96%. En el Distrito de Arganzuela es de un 22,15% en 1996.

El **porcentaje de asalariados fijos** en los distritos centrales del municipio, excepto en Centro, es superior a la media madrileña, debido a que tienen una población de mayor edad y con un nivel de formación básica superior. Al mismo tiempo, los porcentajes de los asalariados eventuales son menores en estos distritos que la media municipal (20,88%), excepto en Centro (22,17%). Los porcentajes más elevados de asalariados fijos respecto al total de ocupados corresponden a Retiro (67,74%), **Arganzuela** (66,49%) y Chamberí (65,36%), mientras que los más bajos se localizan en Usera (57,52%), Puente de Vallecas (57,21%) y Vicalvaro (57,92%).

La tasa global de temporalidad del municipio asciende a un 21,47% en 2003.

Una extrapolación de datos permitiría una aproximación a la tasa de temporalidad global en el Distrito de Arganzuela de un 20,33% en 2003.

No se dispone de datos reales desagregados actualizados por distrito y género.

### 3.3.7 Tasa de paro

La **tasa global de paro** en el Distrito de Arganzuela se situaba en un 18,68% en 1986, y en un 19,95% en 1996, siendo de un 17,04% la de hombres y de un 23,38% la de mujeres. Datos que son inferiores en hombres que la tasa de paro municipal (18,97 %) y en mujeres (25,72%).

A partir de 1998 se produce un descenso generalizado del paro en todo el municipio como consecuencia del elevado dinamismo de la economía madrileña, en 2003 (segundo trimestre), se sitúa en un 6% (4,9% hombres, 7,5% mujeres).

## 3.4. ESTRUCTURA URBANA Y MOVILIDAD

Arganzuela presenta una estructura urbana compacta que registra una densidad de población y vivienda más baja que los restantes Distritos de la zona centro (Salamanca, Centro, Retiro y Chamberí). No obstante, se sitúa por encima de la media municipal.

La estructura urbana compacta se valora positivamente desde la sostenibilidad porque permite una mayor eficiencia de las infraestructuras y servicios y disminuye las necesidades de movilidad. Sin embargo, son las densidades medias, en torno a 55 viviendas/Ha, las que garantizan un equilibrio entre la calidad de vida urbana y el rendimiento de las dotaciones.

El **porcentaje de los suelos de uso lucrativo sobre el suelo urbano total** del Distrito, está por debajo de la media municipal.

El mayor porcentaje de suelos dotacionales es debido al impacto de las infraestructuras ferroviarias y mercados centrales y matadero (instalaciones actualmente en desuso, gran parte rehabilitadas y convertidas en diversos equipamientos públicos y otras en pleno proceso de remodelación).

El porcentaje de suelo para equipamientos y usos deportivos está por debajo de la media urbana.

La **dotación en m<sup>2</sup>/hab de equipamiento y deportivo** existente y propuesto por el Plan General vigente es de 3,24 m<sup>2</sup>/hab, muy inferior a la media de la ciudad (6,24 m<sup>2</sup>/hab), lo que apunta a un severo déficit.

El **porcentaje de zonas verdes urbanas** sobre la superficie total del Distrito es de un 15,1%, inferior a la media de la ciudad. La superficie por habitante es de 8 m<sup>2</sup>/hab, inferior también a la media de la ciudad (16,6).

La **accesibilidad en transporte público** es excelente; metro, cercanías, AVE, largo recorrido, autobuses urbanos e interurbanos. A pesar de todo, hay serios problemas provocados por el intenso tráfico.

Las propuestas del Plan General mejorarán la distribución de usos sobre el territorio y entre ellas, las infraestructuras dirigidas a mejorar la movilidad y accesibilidad, la remodelación de espacios libres, la dotación de aparcamientos y en definitiva, un modelo urbano que reduzca la movilidad forzada y mejore la calidad de vida urbana.

Nos encontramos en una etapa de transición, en la que la propia actividad urbanizadora incide negativamente en el tráfico.

Rasgo destacado de este distrito, es la profunda renovación urbana que se viene produciendo desde el Plan General de 1985 y, sobre todo, desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, que se describe más adelante, en el capítulo relativo a las grandes operaciones urbanas y que tiene clara incidencia en todos los indicadores que reflejan una mejora en el nivel de vida en el distrito.

### 3.5. LA VIVIENDA

El acceso a la vivienda es uno de los problemas principales de los habitantes madrileños, puesto de manifiesto reiteradamente a través de los diferentes instrumentos de participación ciudadana en este proceso.

#### 3.5.1 Características básicas del parque de viviendas

Existe un elevado grado de relación entre la edad de la vivienda y su calidad constructiva, incluyendo aspectos tales como su superficie.

En el distrito de Arganzuela, el 39,3% de las viviendas son anteriores a 1950, esta circunstancia influye de forma muy directa en la calidad de las viviendas y en la situación de sus equipamientos interiores.

La antigüedad de la vivienda va asociada a la existencia de gran número de viviendas de tamaño inferior a 30 metros cuadrados.

**El índice medio de ocupación por vivienda** se sitúa en 2,44 en 1996, cuando la media municipal se encontraba en 2,66.

La incidencia de la inmigración, sin duda, hará variar esta cifra, sin que tengamos datos por el momento. No obstante podrían estar dándose casos de hacinamiento en la población inmigrante todavía no detectados por las estadísticas.

Los porcentajes de viviendas en propiedad en este Distrito, son del 82,34%, muy similar a la media municipal.

Según los últimos datos publicados por el INE (2001), existe un importante porcentaje de viviendas desocupadas en la ciudad, especialmente en las zonas centrales. Los porcentajes más elevados se dan en barrios cuyo parque residencial presenta una elevada antigüedad, junto a unas condiciones de habitabilidad muy inferiores a las del resto de las viviendas de la ciudad.

### 3.5.2 La vivienda nueva

El **número total de viviendas** en el Distrito era en 2002 de 64.914, habiéndose construido en el periodo 1997/2002 un total de 8.759 de nueva planta, periodo en el que en el conjunto de la ciudad se construyeron 106.765. En 2003 el número ascendía a 66.042.

La **superficie media por vivienda** es de 96,42 m<sup>2</sup>, mientras que en el conjunto de la ciudad el tamaño medio de la vivienda nueva se sitúa en torno a 100,82 m<sup>2</sup>, Centro (72,35m<sup>2</sup>) y Tetuán (73,56 m<sup>2</sup>) presentan los tamaños menores de vivienda nueva.

En los últimos años se ha producido un fuerte **desarrollo residencial**, ligado al **eje de Méndez Álvaro** y la **calle Embajadores**, con vivienda de calidad, aunque con un fuerte incremento de los precios, inaccesible para los jóvenes del distrito que han tenido que buscar su residencia en otros distritos o municipios periféricos.

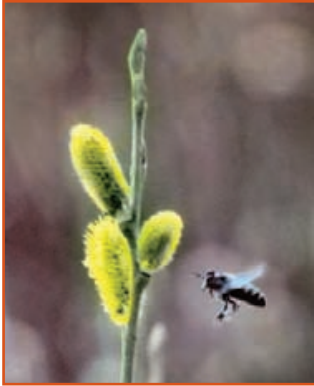
La evolución del **precio de la vivienda nueva** se incrementó en un 104,96% en el periodo 1994/2003, siendo unos de los distritos con los precios más caros de la vivienda nueva (Salamanca, 3.666 €/m<sup>2</sup>, Chamartín, 3.641 €/m<sup>2</sup>, Centro, 3.246 €/m<sup>2</sup>, **Arganzuela 2.704€/m<sup>2</sup>**).

El proceso de desarrollo urbano residencial continuará, según datos suministrados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, el porcentaje de **edificabilidad residencial remanente** en ámbitos de planeamientos en el distrito de Arganzuela a 1 de enero de 2003 era del 52% (811.209 m<sup>2</sup>), el global de la ciudad era del 77%, y el porcentaje de viviendas remanentes en dicha fecha en ámbitos de planeamiento era del 51%, con 8.114 viviendas, siendo el 76% en el total de la ciudad. Datos que ponen de relieve la importante dinámica edificatoria del distrito.

### 3.6. ACCESIBILIDAD DE LA POBLACIÓN A LOS SERVICIOS BÁSICOS DE LA CIUDAD

La estructura compacta de la ciudad favorece una mayor accesibilidad de la población a gran parte de los servicios básicos de la ciudad, concretamente, a los servicios de





educación (74% de la población tiene un centro educativo básico a menos de 500 metros y el 99% a un km.), de salud (49% a 500 metros y 88% a menos de un kilómetro) y equipamiento deportivo (98% de la población dispone de un centro básico de salud a menos de un km., y un 66% a menos de 500 metros).

Igualmente, y a pesar de la escasez de zonas verdes en comparación con otras zonas de la ciudad, la accesibilidad es de un 99,8% de la población a 500 metros y del 100% a un kilómetro (zonas verdes superiores a 5.000 m<sup>2</sup> de superficie).

Los indicadores ponen de relieve la escasez de centros deportivos públicos. Así mismo, destaca el déficit de guarderías infantiles.

El acceso a la cultura sitúa al distrito de Arganzuela en una posición privilegiada por su proximidad a los grandes equipamientos culturales del eje Recoletos-Prado y del Distrito Centro y por los excelentes Centros Culturales de ámbito local de que dispone el Distrito.

No obstante, la dotación de bibliotecas es baja como en el conjunto de la ciudad. Las expectativas del distrito en el ámbito cultural son muy importantes, por la previsión de prolongar el eje Recoletos-Prado hacia el sur.

La dotación comercial registra unos índices elevados.

La accesibilidad en transporte público es de las más altas de la ciudad.

### 3.7. MEDIO AMBIENTE

#### 3.7.1 Residuos

El ratio de producción de residuos por habitante es inferior a la media de la ciudad, 293 kg/hab año frente a 401 kg/hab año de media en la ciudad en el año 2003.

En el distrito se implantó la recogida selectiva de residuos domiciliarios (dos fracciones, envases y restos) en 2001.

El Plan Nacional de Residuos, de la Unión Europea, marca como objetivo para la

recogida por aportación disponer en 2006 de un contenedor por cada 500 habitantes. Arganzuela disponía en 2002 de un contenedor de papel por cada 745 habitantes, uno de vidrio por cada 782 y uno de pilas por cada 3.197 habitantes.

### 3.7.2 Situación acústica

La estructura urbana del Distrito, junto con la intensa actividad económica y urbanizadora, generan una fuerte atracción de vehículos que origina problemas ambientales de congestión, contaminación atmosférica y acústica.

Según el Estudio Psicosocial del Impacto de Ruido Ambiental del 2001, realizado por el Ayuntamiento de Madrid, algo más del 40% de la población del distrito se muestra preocupada por la contaminación acústica.

Analizando el **impacto diferencial entre el día y la noche**, se observa que la población del distrito se siente más afectada por la contaminación acústica durante el día que durante la noche.

La población que asegura sufrir **impacto exterior** (sentimiento de molestia por la contaminación acústica cuando están en su barrio) es del 50% de la población total, y los que sufren **impacto interior** (sentimiento de molestia por contaminación acústica cuando están en sus casas) es del 25% de la población del distrito.

### 3.7.3 Zonas verdes

El ratio de zona verde urbana por habitante en el distrito es de 8,0 m<sup>2</sup>, inferior a la media municipal de 16,6 m<sup>2</sup>.

El parque más importante del Distrito es el "**Parque Enrique Tierno Galván**" con una superficie de 50 hectáreas y situado al oeste de la calle Embajadores, la calle Méndez Álvaro y la M-30. El parque se construyó en lo que fue la antigua estación de Delicias y los terrenos situados entre las zonas industriales y terciarias que quedaron como marginales.

La gestión del parque depende directamente de la Dirección General de Patrimonio Verde.

Otra zona emblemática del distrito es el **Invernadero de la Arganzuela** y las zonas verdes que lo rodean. El invernadero, construido en los años 30 y reconvertido a invernadero en 1992, de planta rectangular con una superficie de 7.120 m<sup>2</sup> en cuyo interior alberga plantas tropicales, subtropicales, cactáceas y suculentas.

# GRANDES OPERACIONES URBANAS



## 4.1. LA TRANSFORMACIÓN DEL SUR

Es la operación estructurante que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, propone en el distrito de Arganzuela, en un área delimitada al oeste por la zona residencial estructurada en torno al Paseo de las Acacias, al sur y este por la M-30 y al norte por el conjunto de vías ferroviarias que componen la cabecera sur de acceso a la estación de Atocha.

Una delimitación más precisa exige excluir el PERI Estación Sur de Autobuses, la Estación de Delicias, el Parque Tierno Galván y los dos Estudios de Detalle residenciales situados al sur de dicho parque, zonas todas ellas ordenadas con anterioridad, en desarrollo del Plan General de 1985, y asumidas por el Plan General de 1997 sin grandes variaciones.

El área albergaba en 1997, una gran mayoría de usos industriales, en diverso grado de funcionamiento. El resto lo ocupaban algunos núcleos de infravivienda y usos dotacionales esporádicos. El tamaño medio de las parcelas es alto, de acuerdo con las necesidades del uso industrial, y la red viaria interior presenta notables deficiencias, tanto en cuanto a la sección como a la continuidad y racionalidad de la malla.

En este sector se produjo el cierre de empresas y el abandono progresivo de un tejido urbano deteriorado en busca de mejores localizaciones.

Algunas empresas sufrieron procesos de descentralización productiva, trasladando la cadena de producción a localizaciones periféricas y manteniendo en la zona las oficinas, sedes representativas, comercialización y venta.

La vocación del área para albergar usos diferentes del industrial parece clara, y ya en el Avance de 1990 se enunciaban los objetivos genéricos de la operación:

- Extender el centro hacia el sur, acercar la centralidad a barrios como Entrevías o Madrid Sur.
- Corregir las disfunciones de la malla viaria.
- Poner en servicio el Parque Tierno Galván, actualmente aislado e infrutilizado, y
- Prever usos propios de centralidad: residenciales, terciarios y equipamientos.

El criterio del Plan General, de acuerdo con su filosofía, es permitir la sustitución del uso industrial, de forma voluntaria, sin expulsar aquellos usos que quieran permanecer, y con una ordenación que garantice la mínimas dotaciones inherentes a los nuevos usos que se implanten.

Por otro lado, en los años anteriores a la aprobación del Plan General de 1997, se han tramitado por el Ayuntamiento de Madrid varias Modificaciones Puntuales en el área, que adelantaban la transformación del uso, sustentadas en convenios con el municipio, que se incorporaron al proyecto global planteado en el Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

Se ha intentado que la ordenación sea posible sin grandes dificultades de gestión, lo que excluye la actuación por grandes unidades de ejecución. El resultado final es una ordenación concebida de forma global y troceada para su gestión en pequeñas áreas que resuelven en su interior las cesiones que permiten completar la red viaria y obtener algunas zonas verdes y dotaciones.

El territorio queda así dividido en Áreas de Planeamiento Específico, Áreas de Planeamiento Remitido y fincas que se adscriben directamente a regulación zonal industrial.

Geográficamente pueden distinguirse tres piezas:

### **A LA ZONA DE MÉNDEZ ÁLVARO**

Situada al norte de la Estación de Delicias, se estructura alrededor de la calle Méndez

Álvaro, concebida como eje de concentración de actividades, que conecta la Glorieta de Atocha con la Estación Sur de Autobuses y sus instalaciones anejas.

## **B LA ZONA INTERMEDIA**

Abarca toda el área situada al sur de la Estación de Delicias, de la que excluimos el barrio de la Dehesa de Arganzuela que tiene una problemática diferente. Esta amplia zona, estructurada alrededor de la calle Embajadores, presenta las parcelas de mayor tamaño y tiene un viario claramente insuficiente para albergar usos residenciales. Carece, sin embargo, de núcleos de infravivienda.

La propuesta para el área conecta el barrio estructurado alrededor del Paseo de las Delicias con el Parque Tierno Galván, lo que supone una notable mejora para ambos: la zona residencial logra un acceso sin obstáculos hacia un espacio libre de calidad y gran tamaño y el Parque se rescata del abandono propiciado por su aislamiento y falta de uso.



## **C LA DEHESA DE ARGANZUELA**

Esta zona presenta una problemática diferente dentro del ámbito, por tratarse de un área de parcelario mucho más fragmentado, con viario de sección escasa aunque urbanizado y en la que conviven diversos usos: viviendas en las plantas superiores, pequeños talleres en plantas bajas e industrias en edificio exclusivo.

La calidad constructiva es baja y las características sociales y urbanísticas se aproximan a las de los núcleos de infravivienda. La propuesta del Plan General pasa por la adscripción a una normativa que permite el mantenimiento de los usos actuales, en aquellas manzanas en que dicho mantenimiento se solicitó de forma masiva. En las restantes manzanas se continúan proponiendo unidades de actuación por compensación.

## 4.2. LA TRANSFORMACIÓN DE LA ZONA DEL MATADERO Y MERCADO DE FRUTAS DE ARGANZUELA (CIUDAD DEL OCIO, LA CULTURA Y LA TECNOLOGÍA)

### Descripción de la Actuación

El desarrollo del sector para dar respuesta a los objetivos planteados requería la elaboración de una propuesta global instrumentada a través de un Plan Especial, mediante la que se abordaran los diferentes aspectos y problemáticas concurrentes. Para ello se ha llevado a cabo, con carácter previo, la adaptación del Plan General mediante la correspondiente Modificación Puntual.



Los cambios introducidos en el Plan General se limitan a los siguientes aspectos:

- Calificación de la parcela Mercado de Frutas y Verduras como Equipamiento Singular.
- Calificación de la parcela situada en la plaza del General Maroto (Edificio de Talleres Generales) como Servicios de la Administración.
- Descatalogación de varios edificios de servicios existentes en el recinto del Matadero, en la zona próxima al Vado de Santa Catalina.

El ámbito del Plan Especial, abarca las tres piezas principales del entorno (el propio recinto del Antiguo Matadero Municipal, el edificio de Talleres en el Paseo de la Chopera, y el antiguo Mercado de Frutas y Verduras, situado en el extremo este, al otro lado del Vado de Santa Catalina), además del conjunto de espacios públicos que conforman su estructura urbana (Paseo de la Chopera, Vado de Santa Catalina, Plaza de Legazpi y calle del Maestro Arbós).

En su conjunto, la intervención abarca un total de 265.446 m<sup>2</sup> de suelo con una superficie edificada de 129.832 m<sup>2</sup>.

Para el desarrollo del ámbito, el Plan Especial, identifica un conjunto de acciones dirigidas a la recuperación integral del sector, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Consolidación y reestructuración del conjunto de edificaciones que integran el ámbito, analizando su capacidad para incorporar nuevos usos.
- Planteamiento de un régimen específico de obras para cada edificio, atendiendo a sus condiciones morfológicas, estado de conservación y características de los elementos protegidos.
- Definición de un régimen de compatibilidad de usos adaptado a las características de los edificios, cuya implantación permita configurar una oferta dirigida a las nuevas demandas existentes a nivel distrital y metropolitano, con capacidad regeneradora para el ámbito y su entorno.
- Identificación de un conjunto de acciones de urbanización, dirigidas a la remodelación de los espacios libres y la ejecución de nuevas infraestructuras dirigidas a mejorar las condiciones de accesibilidad y movilidad.
- Identificación de acciones para la mejora de la calidad ambiental.
- Análisis de la problemática derivada del trazado de la M-30 y planteamiento de criterios y alternativas para la definición de una nueva fachada urbana sobre el río.

### Distribución de la edificabilidad y régimen de usos

**La edificabilidad máxima** determinada por el Plan Especial para el conjunto del ámbito es el resultado de incrementar la existente en un 10%, de acuerdo con lo establecido por el Plan General. De esta forma se incrementan los 118.049 m<sup>2</sup> existentes hasta un máximo de **129.832 m<sup>2</sup>**.

Sin embargo, la distribución de este incremento no se hace de forma proporcional para cada edificio, sino en función de las características individuales de los distintos contenedores existentes.

El régimen de usos propuesto establece, a partir de la calificación de equipamiento singular un régimen de compatibilidad mediante el que se plantea la integración de usos terciarios hasta un máximo del 50% de la edificabilidad del ámbito, manteniéndose el restante 50% como usos dotacionales.

La distribución de los usos desarrollada por el Plan Especial concentra la posibilidad de ubicar las actividades terciarias en las naves del Matadero que actualmente se

## Diagnóstico de Sostenibilidad del distrito de Arganzuela

encuentran fuera de uso (56.773,28 m<sup>2</sup> de edificabilidad); mientras que en la parcela del Mercado de Frutas y Verduras se localiza un régimen mixto de usos, con la mayor parte de la superficie destinada a Equipamiento (30.322,84 m<sup>2</sup>) y reservando la posibilidad de destinar los restantes 9.552,52 m<sup>2</sup> a Servicios Terciarios hasta completar el 50% de compatibilidad establecido para el conjunto del ámbito.

Los 25.390,81 m<sup>2</sup> correspondientes a los edificios ocupados mantienen los usos dotacionales existentes (Equipamiento y Servicios de la Administración), mientras que los 7.792,90 m<sup>2</sup> del edificio de Talleres (Parque Automovilístico) se destinan igualmente a Servicios de la Administración.

### Distribución de usos y superficies:

Usos	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> )
Equipamientos	52.711,43
Servicios de la Administración	12.204,77
<b>Total</b>	<b>64.919,20</b>
Terciario	64.916,20
<b>Total</b>	<b>129.832,40</b>

### Desarrollo del recinto del Matadero

El recinto del antiguo Matadero Municipal constituye la pieza fundamental del ámbito. La edificabilidad existente en el recinto es de 75.469,45 m<sup>2</sup>, estableciéndose desde el planeamiento una edificabilidad máxima de 82.164,14 m<sup>2</sup>.

En el recinto se distinguen dos zonas, según corresponda a la parte ya rehabilitada y ocupada mayoritariamente por instalaciones municipales (sector occidental) o a la zona de naves actualmente sin uso.

La propuesta de intervención en esta zona articulada por el Plan Especial obedece, entre otros, a los siguientes objetivos:



### En relación con la urbanización de los espacios libres

- Mantenimiento del conjunto del Matadero como recinto cerrado, con independencia de la posibilidad de que se pueda contemplar la demolición puntual del cerramiento existente para facilitar la permeabilidad entre el recinto y su entorno.
- Urbanización del conjunto de espacios libres del sector oriental, desarrollando criterios de continuidad con los trazados consolidados en la zona rehabilitada del recinto.
- Integración del entorno de la Casa del Reloj en los trazados.



- Definición de un conjunto de espacios de alta calidad ambiental, con acceso restringido de vehículos a las circulaciones de servicio y paso de bomberos.
- Introducción de barreras acústicas para limitar el impacto generado por la M-30.

### En relación con la intervención en los edificios

- Definición de un régimen de obras que haga viable la implantación de nuevos usos sin comprometer los elementos protegidos.
- Desarrollo de actuaciones de carácter unitario, dirigidas al acondicionamiento del espacio interior de los contenedores existentes.
- Recuperación y mantenimiento de la envolvente original de las naves.

### En relación con la dotación de aparcamientos

- Localización de los aparcamientos en zonas directamente accesibles desde los espacios públicos exteriores, sin generar afecciones sobre los espacios libres en superficie.
- Establecimiento de una dotación mínima de acuerdo con el Estudio de Impacto Ambiental desarrollado, complementada con otras localizaciones ubicadas en el exterior del recinto del Matadero.



### El Mercado de Frutas y Verduras

El edificio del Mercado de Frutas y Verduras se encuentra actualmente ocupado por diferentes dependencias municipales, como el Samur, Talleres Municipales o Almacén de la Villa. Este conjunto de instalaciones ocupa la totalidad del edificio, con una superficie construida de 35.158,06 m<sup>2</sup>.

Sin embargo, el carácter singular de la ubicación del edificio, su tamaño y capacidad como contenedor de nuevos usos, hacen del edificio una pieza singular en la ciudad, con un importante potencial para convertirse a medio plazo en catalizador de nuevos programas dotacionales.

La regulación desarrollada a través del Plan Especial se concreta en los siguientes aspectos:

- Incremento de la edificabilidad de la parcela hasta un máximo de 39.875,36m<sup>2</sup>, mediante la regulación de un régimen de obras en el que se contempla la posibilidad de reestructurar y ampliar el edificio existente.
- Construcción de un aparcamiento subterráneo en el patio central, con una capacidad máxima estimada de 1.198 plazas.
- Regulación de un régimen mixto de usos, orientado hacia la implantación de un programa dotacional de alcance metropolitano, compatible con usos de carácter terciario.

### Acciones de urbanización

La intervención en el ámbito se completa con un ambicioso programa de renovación del entorno urbano, mediante la ejecución de un conjunto de acciones sobre los espacios públicos:

- Reestructuración de plazas existentes en el ámbito, considerando el estudio de circulaciones y su reurbanización.
- Mejora de los viarios colindantes existentes, estudio de arbolado, áreas peatonales, accesos a aparcamientos y mobiliario urbano.
- Actuaciones en el entorno del puente sobre la M-30 y accesos a dicha vía.
- Actuaciones correspondientes a la construcción de aparcamientos y accesos a transporte público.
- Actuaciones correspondientes a circulación peatonal y ordenación de accesos al recinto del Matadero.

Con independencia de las acciones de urbanización programadas por el Plan Especial, se han desarrollado, con carácter de anexo no vinculante, una serie de estudios complementarios que tratan de aportar soluciones a los problemas que plantea el ámbito en su integración urbana, tanto en el frente sobre el río y la M-30 como en el entorno del Vado de Santa Catalina.

#### Plano de propuesta de ordenación





# VALORACIÓN FORO DEL DISTRITO



Las aportaciones del Foro de Distritos a través de los diferentes Consejos Sectoriales han sido las siguientes:

RESPUESTA DE LOS CONSEJOS DEL DISTRITO	
Sanidad, Consumo y Comercio	SI
Educación	SI
Cultura	SI
Juventud y Deportes	SI
Promoción de Igualdad y Empleo	SI
Urbanismo, M. Ambiente, Circulación y Transporte	SI
Servicios Sociales	SI
RESPUESTA ASOCIACIONES DE VECINOS	

No se ha recibido respuesta de ninguna Asociación de vecinos de forma independiente a los Consejos Sectoriales del Distrito. Importante apoyo al proyecto por parte de la Junta Municipal de Distrito.

### 5.1. VALORACIÓN EN EL DISTRITO DE ARGANZUELA

#### 5.1.1 Calidad de vida

La **Calidad de vida** en el Distrito de Arganzuela se valora como aceptable, dentro de la media de Madrid. Se resalta su mejora en los últimos años ya que la urbanización se está realizando adecuadamente.

#### 5.1.2 Urbanismo, transporte y vivienda

El **desarrollo urbanístico** se considera bueno en general. Se destaca el Programa de Rehabilitación del Complejo del Matadero como una obra trascendente para el Distrito.

En relación con la **vivienda** en los últimos años se ha incrementado su precio y se considera necesario aumentar la oferta de vivienda pública de precio tasado y en régimen de alquiler.

La **comunicación** de Arganzuela con el resto de los distritos se valora como muy buena. El metro y cercanías se consideran los mejores de Europa, mientras que el autobús necesitaría mejoras, sobre todo en un aumento de la frecuencia.

Las infraestructuras y acciones realizadas para facilitar la **accesibilidad y movilidad** en el entorno urbano a discapacitados, mayores, niños, embarazadas, etc., son valoradas muy positivamente, no obstante deberían seguir mejorando. Se considera que deberían ir acompañadas de campañas para evitar la utilización del vehículo privado.

#### 5.1.3 Aspectos económicos y sociales

Se señala la inmigración como la situación de contenido social problemático más relevante del Distrito. Como aspectos sociales positivos se nombran la participación ciudadana, la mejora en la atención a los mayores y el incremento del nivel de vida.

En relación con el **empleo** los colectivos más afectados por el paro son los mayores de 45 años y mujeres inmigrantes. Se resalta el problema de falta de estabilidad en el empleo.

El problema de la **inmigración**, se concentra en los barrios de la Chopera y Palos de la Frontera.

La valoración general del Distrito en el tema relativo a **sanidad** es buena. En relación con los servicios sanitarios municipales: el control y vigilancia alimentaria y el control antirrábico y vigilancia de epizootías se consideran aceptables y se valora muy bien el servicio del SAMUR.

También se valoran positivamente la información suministrada por los servicios municipales para prevención de enfermedades y las actividades sanitarias dirigidas a la mujer.

La opinión sobre la oferta de **centros educativos** en Arganzuela se centra en la necesidad de ampliación del número de plazas en función de la expansión demográfica. El equipamiento de los centros públicos se considera aceptable con excepción del equipamiento informático.

En cuanto a la dotación de **guarderías** se solicita una mejora sustancial para las públicas, en cambio las privadas existentes tienen un nivel aceptable.

En relación con la **cultura** el Foro valora positivamente tanto los equipamientos como los actos culturales que se celebran en el Distrito de Arganzuela, no obstante se solicitan más bibliotecas.

Los Centros Culturales Municipales también son bien valorados y se resalta la muy numerosa participación en los actos y actividades que se celebran. Como aspecto mejorable se destaca la lejanía de los centros a algunos de los barrios.

La valoración de los **equipamientos deportivos** existentes es positiva pero el número es insuficiente, el crecimiento de las nuevas promociones urbanísticas todavía incidirá más en el problema. Los cursos y actividades deportivas también pueden mejorarse ampliando horarios y tipos de actividades.

La valoración de la **juventud** del Distrito es muy buena. Se destacan como aspectos positivos la asociación en ONG de ayuda humanitaria. Como aspectos negativos, la violencia urbana. No se destacan problemas importantes de la juventud en este Distrito (botellón, drogas). Se resalta la necesidad de una mayor atención a los jóvenes por parte de las familias.

Los principales problemas de **la mujer** presentados por el Foro son el paro, la baja autoestima y la conciliación de la vida familiar y laboral. Respecto a las mejoras



experimentadas en los últimos años se resaltan el empleo, los cursos y la asistencia social. El "Programa de Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres" todavía está poco desarrollado. También sería necesario la ampliación de horarios en guarderías y escuelas y mejorar la educación.

Los recursos del Distrito para **atención y cuidado de personas mayores** y niños, si bien han mejorado, todavía se consideran insuficientes.

### 5.1.4 Medio ambiente y consumo

Los **problemas ambientales** que se consideran más importantes para el distrito de Arganzuela son: contaminación y ruidos producidos por el tráfico. El comentario general es que no son problemas propios del distrito de Arganzuela sino de la ciudad.

Los esfuerzos realizados por el Ayuntamiento en **limpieza viaria** están teniendo calado en la población, considerando que estos han tenido un reflejo en la mejora de la situación actual. Las posibles mejoras se encaminan a realizar nuevas campañas de concienciación y acciones sancionadoras.

En relación con **los residuos**, la opinión general es que los ciudadanos no tienen ninguna posibilidad de reducir su cantidad. Sin embargo, se valora positivamente la recogida selectiva. Se apunta la necesidad de mayor información y reiteración tanto de la recogida como del posterior tratamiento.

La opinión general acerca de las **zonas verdes** es buena, se considera que hay una importante renovación y modernización. Las posibles mejoras propuestas por el Consejo se centran en el problema de los excrementos caninos.

En relación con el **consumo**, el Foro reconoce un desconocimiento generalizado de los productos ecológicos. Se resalta la necesidad de información y educación en este aspecto. En relación con el ahorro energético, se comenta unánimemente la necesidad de concienciación individual, y apoyada en un conocimiento más profundo del tema. Sobre el control en el consumo del agua, se considera fundamental la utilización de agua reciclada.

La **educación ambiental** se considera insuficiente, si bien se conoce el Programa "Madrid, un libro abierto" y se participa en sus actividades.

Los esfuerzos realizados para educar al ciudadano sobre el medio ambiente son positivos sin embargo también se proponen como posibles soluciones al deterioro ambiental las acciones sancionadoras.



# ANÁLISIS DAFO



El término análisis **DAFO**, deriva de las iniciales: **D**ebilidades; **A**menazas; **F**ortalezas y **O**portunidades. Se aplica a múltiples procesos de análisis de necesidades, y se basa en la identificación de una serie de aspectos positivos y negativos, presentes y futuros.

- D**.- las debilidades, las necesidades actuales que implican aspectos negativos que deberían modificarse.
- A**.- las amenazas, todo lo que supone riesgos potenciales y que debiera prevenirse.
- F**.- las fortalezas, todos los aspectos positivos que deben mantenerse o reforzarse (capacidades y recursos de todo tipo disponibles).
- O**.- las oportunidades, todas las capacidades y recursos potenciales que se debieran aprovechar.

La combinación de los diversos aspectos considerados permiten definir las estrategias de actuación dominantes. Su principal función es detectar las relaciones entre las variables más importantes para así diseñar estrategias adecuadas, sobre la base del análisis del ambiente interno y externo que es inherente a cada organización.

### 6.1. FORTALEZAS

#### 6.1.1 Análisis sociodemográfico

- Recuperación demográfica, con un incremento de la población de un 27,3% en el periodo 1996-2003, muy por encima de la media municipal (10,4%).
- Positiva evolución de la renta media familiar disponible que se sitúa por encima de la media municipal.

#### 6.1.2 Estructura productiva y mercado de trabajo

- Sigue siendo una de las principales áreas industriales de la Comunidad de Madrid (7º lugar).
- Es uno de los distritos que generan mayor valor añadido industrial (8,2%).
- Ha registrado un gran dinamismo en los últimos años, en cuanto a la implantación de locales productivos.
- La dotación de empleo por cada 100 habitantes es de 41,2, superior a la media de la ciudad 35,5.
- Positiva evolución de las tasas de actividad y de empleo, especialmente femenino. Descenso de la tasa de paro.
- Modernización y adecuación de la estructura productiva y de las pautas de localización espacial.



#### 6.1.3 Estructura urbana y movilidad

- Estructura urbana compacta que permite una mayor accesibilidad de la población a equipamientos y servicios.
- Desarrollo urbano de los últimos años, con transformación residencial de espacios industriales obsoletos, cambios de usos y modernización de espacios de actividades económicas.
- Nuevo espacio del Centro Integrado de Arganzuela (en el espacio dejado por la antigua Estación Sur de Autobuses), con Área Cultural (2.559 m<sup>2</sup>), Área Deportiva (7.455m<sup>2</sup>) y Área de Mayores (829 m<sup>2</sup>).

- Excelente accesibilidad en transporte público (metro, cercanías, AVE, largo recorrido, autobuses urbanos e interurbanos).
- La accesibilidad de la población a los servicios básicos de educación, salud y zonas verdes.
- El acceso a la cultura sitúa a este Distrito en una posición privilegiada, al ser colindante con los distritos de Centro y Retiro, que contienen un importante número de dotaciones culturales singulares.
- Centros Culturales Municipales muy activos y bien valorados por la población.

#### **6.1.4 Protección del patrimonio edificado y recuperación del centro histórico**

- Prolongación del Eje Recoletos-Prado hacia el sur.
- Recuperación del Matadero y del Mercado de Frutas y Verduras.
- Biblioteca de la Comunidad "Joaquín Leguina" tras la recuperación y rehabilitación del antiguo edificio de cervezas "El Aguila".

#### **6.1.5 Medio ambiente**

- Desarrollo del Parque Tierno Galván, con espacios para dotaciones como el Planetario, y el IMAX.
- El Plan de Subvenciones de Energías Limpias, que se está llevando a cabo desde 1990, ha potenciado la sustitución de calderas de carbón por otras energías menos contaminantes. Ha supuesto la disminución de emisiones de  $SO_2$ ,  $NO_x$  y  $CO$ , además de la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero ( $CO_2$ ) y el ahorro energético debido a la mayor eficiencia de las nuevas instalaciones.

### **6.2. DEBILIDADES**

#### **6.2.1 Estructura sociodemográfica**

- Desequilibrio demográfico. Tasa de envejecimiento superior a la tasa de juventud.
- Envejecimiento de la población (18,2% en 2002). Aunque la tasa de dependencia es inferior a la media municipal sigue siendo elevada debido al peso de la población mayor de 65 años (43,9% en 2001).

- El porcentaje de población inmigrante es superior al de la media de la ciudad (15,2% en julio 2003, media en la ciudad 12,75%), lo deseable sería la distribución equilibrada entre todos los distritos para favorecer la integración y cohesión social.
- Aunque el porcentaje de la población del distrito que se encuentra bajo el umbral de pobreza es menor que la media municipal, es un valor considerable ya que el 12,1% de la población total del distrito en el año 2000 se encuentra bajo este umbral, fundamentalmente mayores, inmigrantes y personas sin hogar.
- Descenso del tamaño medio de la unidad familiar. Incremento del número de hogares unipersonales.
- Insuficiente dotación de servicios sociales para atender las necesidades del grupo de edad de mayores y del colectivo de inmigrantes.
- Éxodo poblacional, fundamentalmente de la población autóctona más joven buscando viviendas a precios más asequibles.

### 6.2.2 Estructura productiva y mercado de trabajo

- Elevada tasa de temporalidad.
  - Peso muy elevado del sector servicios en la economía del distrito.



### 6.2.3 Estructura urbana, vivienda, equipamientos y dotaciones. Movilidad

- La estructura urbana heredada condiciona la localización de usos, hay escasez de zonas verdes y espacios libres y las infraestructuras y dotaciones son insuficientes todavía en amplias zonas.
- Elevado precio del suelo tanto residencial como de actividades económicas.
- La evolución del precio de la vivienda nueva se incrementó en un 104,96% en el periodo 1994/2003, siendo uno de los distritos con los precios más caros de vivienda nueva del municipio.
- Déficit de guarderías infantiles y de equipamientos de bienestar social, especialmente residencias de mayores y guarderías. Déficit de equipamientos especialmente deportivos.
- Insuficiente construcción de vivienda protegida.
- Elevado porcentaje de viviendas desocupadas.

#### 6.2.4 Medio ambiente

- Serios problemas ambientales de congestión, contaminación atmosférica y acústica, como consecuencia de la excesiva concentración de actividades y empleos y la falta de adecuación del espacio urbano.
- Escaso número de empresas certificadas en normas de calidad y/o gestión medioambiental.

### 6.3. OPORTUNIDADES

- El Plan Madrid para la convivencia Social e Intercultural (2004-2008) que afectará a toda la ciudad, pero es sin duda una gran oportunidad para el distrito por la incidencia de la inmigración.
- Los planes municipales previstos de apoyo a la familia y el Plan Integral de Infancia y Adolescencia 2004-2008, aún siendo de ámbito municipal, constituyen una oportunidad para dar solución a buena parte de la problemática sociodemográfica del distrito.
- La educación de los jóvenes en valores cívicos y ambientales es una inversión a largo plazo para mejorar la cohesión social y la calidad de vida en el distrito.
- El fomento del compromiso social y ambiental del empresario en un distrito que presenta una intensa actividad económica y que concentra grandes oportunidades de empleo.
- La difusión de la centralidad, estrategia del Plan General plasmada en sus grandes operaciones estructurantes, contribuirá, sin duda, a una distribución más equilibrada de las actividades económicas y de ocio en la ciudad y a disminuir la atracción de viajes y personas hacia el centro lo que redundará en una mejora de la calidad de vida de los habitantes del distrito.
- La ejecución de la Operación del Matadero y la Transformación del Sur, contribuirán a la modernización del distrito, muy afectado por industrias e infraestructuras obsoletas que han condicionado su estructura urbana a lo largo de muchos años.
- La excelente dotación de transporte público es una oportunidad para adoptar medidas que reduzcan el tráfico en vehículo privado y permitan incrementar la peatonalización de calles.
- La prolongación hacia el sur del Área Recoletos-Prado supondrá la puesta en valor

## Diagnóstico de Sostenibilidad del distrito de Arganzuela



de equipamientos singulares existentes y el desarrollo de importantes equipamientos y dotaciones previstos en el planeamiento.

- La Oficina del Centro, dependiente del Área de Gobierno de Economía y Participación Ciudadana, creada en el marco del Plan Operativo 2003-2007, coordinará las actuaciones en los ámbitos: urbanístico, infraestructuras y servicios técnicos, medio ambiente y estética urbana, social, cultural y deportivo y desarrollo económico. Su ámbito de actuación se extiende a los Distritos de Centro, Arganzuela, Chamberí, Salamanca y Retiro.
- El importante desarrollo residencial del distrito debería llevar aparejado un plan de apoyo a la creación de nuevas familias con el objetivo de frenar el éxodo poblacional, fundamentalmente de los jóvenes. Medidas de acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler, medidas para facilitar la conciliación de la vida familiar y laboral, medidas que incentiven y favorezcan la natalidad, etc.,
- Seguir aplicando el Plan de Subvenciones de Energías Limpias constituye una oportunidad para mejorar la calidad ambiental del distrito a través de la sustitución de calderas antiguas de calefacción de carbón.
- El Plan Especial de Reducción de la Contaminación Acústica es una gran oportunidad para reducir los niveles de ruido y mejorar la calidad ambiental del distrito.

### 6.4. AMENAZAS

#### 6.4.1 Estructura sociodemográfica

- Envejecimiento de la población. Incremento del número de hogares unipersonales.
- Incremento de las desigualdades sociales y la exclusión social, consecuencia del envejecimiento de la población y la excesiva concentración de población inmigrante.
- Riesgo de brotes de racismo y xenofobia entre la población del distrito.
- Riesgo de incremento de la inseguridad ciudadana.

- Reducción de la atención familiar a los jóvenes.
- Éxodo masivo de la población joven como consecuencia de los elevados precios de la vivienda y la creciente inseguridad ciudadana.

#### **6.4.2 Estructura urbana, económica, social y medioambiental**

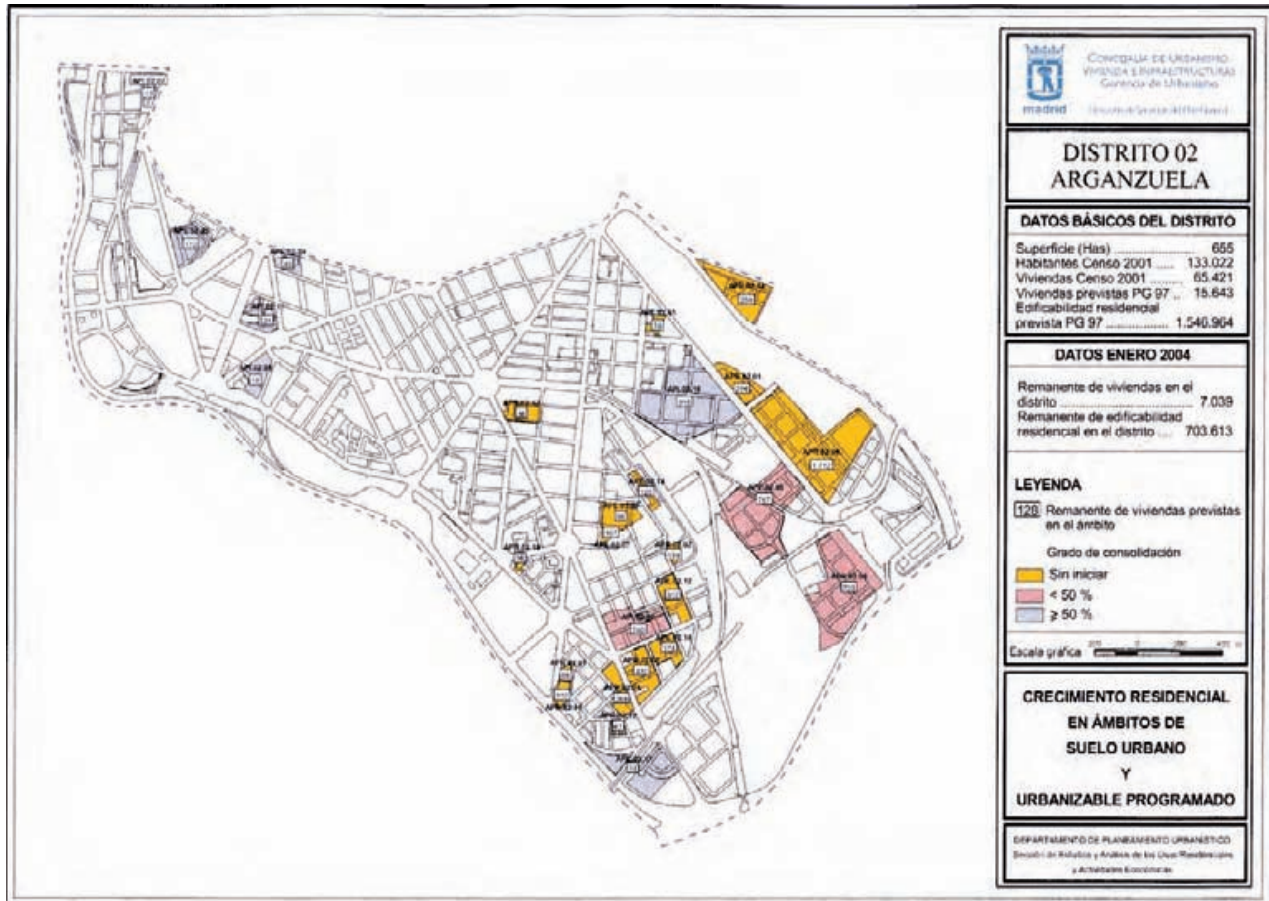
- Incremento de la terciarización y consecuente repercusión en los niveles de congestión y degradación del medio ambiente.
- Frente a la baja ocupación media de viviendas, existe un riesgo evidente de hacinamiento en las áreas ocupadas por inmigrantes, difíciles de detectar por el momento en datos estadísticos.
- Insuficiente construcción de vivienda protegida en el distrito.
- Incremento del tráfico y la congestión a consecuencia del importante desarrollo residencial, económico, cultural y de ocio del distrito.



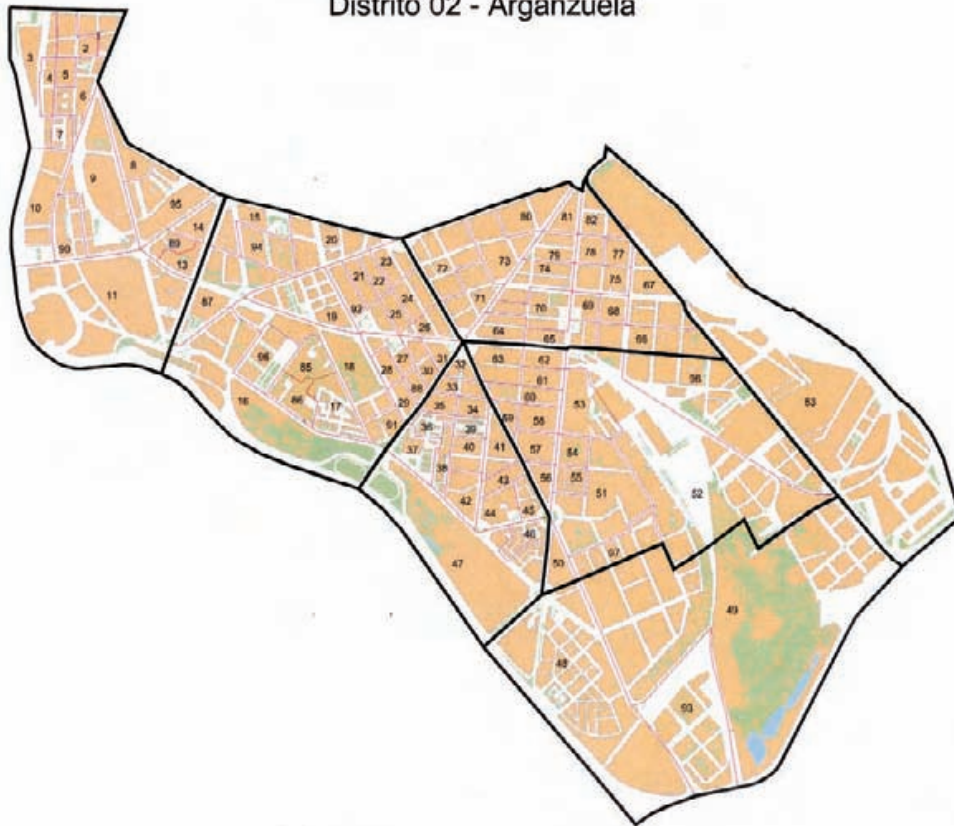




**ANEXO B**  
**PLANOS DEL DISTRITO**



## Distrito 02 - Arganzuela



## Barrios

- 21 - Imperial
- 22 - Acacias
- 23 - Chopera
- 24 - Logazpi
- 25 - Delicias
- 26 - Palos de Moguer
- 27 - Atocha

Seccionado censal vigente desde 1 de marzo de 2004  
Dirección General de Estadística



**AYUNTAMIENTO DE MADRID**

**Área de Gobierno de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad**

**Dirección General de Sostenibilidad y Agenda 21**

**Tels: 91480 41 33 – 91 480 41 34**

[www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)

[agenda21@munimadrid.es](mailto:agenda21@munimadrid.es)

**Datos:** 2004 (Salvo indicación expresa)

**Primera Edición:** 2005

**Diseño, maquetación e impresión:** Madridcolor I.D., S.L.

**Fotografías:** Ayuntamiento de Madrid, Madridcolor I.D., S.L.

**Depósito legal:** M-26943-2006





**madrid**

ÁREA DE GOBIERNO DE MEDIO AMBIENTE  
Y SERVICIOS A LA CIUDAD