

REHABILITACIONES PREFERENTES PLAZAS DEL DOS DE MAYO, MAYOR Y DE LA PAJA



Vista de la Plaza del Dos de Mayo remodelada con uno de los edificios tratados en el Programa de Adecuación Arquitectónica.

Texto: ANA IGLESIAS GONZALEZ.
Arquitecta. Directora de Rehabilitación de la E.M.V.
JUAN ARMINDO HERNANDEZ MONTERO
Doctor Arquitecto y Urbanista
HORACIO FERNANDEZ DEL CASTILLO SAINZ
Arquitecto

Situadas en el corazón de la ciudad, estas tres áreas concentran las grandes plazas del Madrid histórico. A pesar de lo cual, la enorme diferencia entre sus respectivas tramas urbanas ha hecho que se adopten soluciones de actuación muy diferentes.

El Convenio del 24 de Mayo para la Rehabilitación del casco histórico de Madrid prevé, como se ha dicho, al mismo tiempo que la recuperación de los edificios de viviendas de las tres Areas declaradas, la intervención en las infraestructuras de tejido urbano de las Areas I, Plaza del Dos de Mayo y II, entorno de la Plaza Mayor. Como complemento a estas intervenciones se han incluido los Programas de Adecuación Arquitectónica que afectan al tratamiento de espacios urbanos y al de los edificios que los conforman.

Infraestructuras

La enorme diferencia existente en las tramas urbanas de las dos áreas, tanto en su trazado como en su carácter histórico y uso, preferentemente peatonal en una de ellas, hace que las intervenciones difieran en el diseño de los aspectos estéticos, formales y en la calidad de los materiales.

El Area I, Plaza del Dos de Mayo

Presenta un trazado regular con un importante espacio urbano en el centro del barrio de Maravillas. Las calles conservan un trazado reticular en torno a la plaza, con sus anchos variables desde los siete metros de la zona sur a los diez de su mitad norte.

La excelente ubicación del barrio, una de las zonas más comerciales de Madrid, hace que tenga una circulación perimetral, tanto peatonal como de tráfico rodado, muy importante. Pero el mal

estado de sus calles y la poca seguridad, a ciertas horas del día, provocaron el lento pero sucesivo abandono de sus edificios y la falta de desarrollo de la actividad urbana en la zona.

Los criterios generales del proyecto son comunes en sus tres fases. Se basan en: la potenciación de los itinerarios tradicionales de peatonalización con eliminación de barreras para minusválidos, el tratamiento del tráfico rodado, aparcamiento y templado del tráfico interior, así como el de las superficies de las calles, la incidencia de la actividad comercial y la renovación de las instalaciones urbanas.

Un análisis exhaustivo de los distintos tipos de viario del barrio dio como resultado el tratamiento diferenciado de calzada y aceras según el ancho de la calle. En el caso de las calles de diez metros de anchura se ha establecido el mantenimiento del aparcamiento en línea, separado de las aceras mediante bordillo resaltado; sin embargo, en el caso de las de siete metros se ha modificado la sección transversal enrasando las aceras y la calzada.

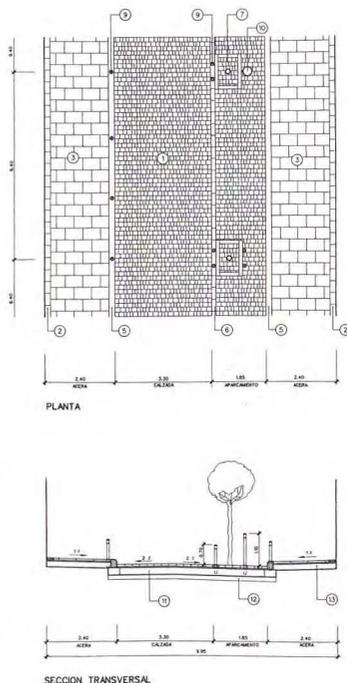
De forma paralela a esta modificación de la sección transversal, se ha realizado el ensanche de aceras reforzando con ello la circulación peatonal y la anulación del aparcamiento en doble fila. A su vez se han eliminado las barreras para personas con discapacidades físicas al empotrar los bordillos en pasos de peatones y calles estrechas, señalar pavimentos con baldosas especiales, bandas de prevención o aviso, reti-



La imagen superior es una vista nocturna de la calle Ruiz en su confluencia con la calle Divino Pastor después de las obras. Sobre estas líneas, detalle de pavimentos en la confluencia de ambas calles.

DETALLE DE CALZADAS DE LA CALLE DE RUIZ Y SAN ANDRES

CALLE DE RUIZ Y C/ SAN ANDRES
C/ SAN ANDRES DESDE VELARDE HASTA DIVINO PASTOR



- 1. Adoquín prefab. de horm. tipo casco viejo negro.
- 2. Encintado granítico.
- 3. Pavimento compostalosa o similar gris.
- 5. Bordillo granítico de 20x28 cm.
- 6. Encintado granítico.
- 7. Alcorque.
- 9. Pilarote.
- 10. Papelera.
- 11. Base de hormigón en calzadas.
- 12. Sub-base de arena de miga.
- 13. Base de hormigón en aceras.

rar elementos que reducían el ancho de aceras (buzones, señalizaciones de tráfico, etc.) y adaptar las rasantes a pendientes mínimas, incluso en los accesos de entrada a garajes.

Los cruces de aquellas calles consideradas como espacios fundamentales de encuentros peatonales han llevado a plantear una solución que permita ganar una mayor amplitud en esos puntos previos al cruce de calzada, consiguiendo con ello cuatro espacios de relación protegidos por una distribución de bolardos equidistantes.

En cuanto a materiales, el tratamiento de aceras ha consistido en la incorporación de una losa prefabricada de aspecto granítico, de 60x40x5 cm., rematada con bordillos de granito aserrado de 20x25x8 con biselado de 3 cm., por lo que queda al exterior con una altura de 14 cm., excepto en pasos de peatones y curvas, donde tiene únicamente 1,5 cm.

Las calzadas han sido tratadas con adoquín prefabricado en color negro, utilizando tres piezas con tamaños diferentes consiguiendo con ello un aspecto visual similar al adoquín basáltico. En pasos de peatones se ha colocado el mismo tipo de pieza en color

rojo teja para dar continuidad al rojo de las piezas especiales del pavimento de las esquinas de las aceras. Esta implantación del adoquinado en calzada tiene como objetivo, independientemente del tradicional y estético, el templado del tráfico rodado.

Analizando la circulación peatonal interior o propia de los residentes se ha comprobado que ha tenido, tradicionalmente, una tendencia a seguir varios itinerarios preferenciales:

- *Glorieta de Bilbao, calle M. Malasaña, Ruiz y Plaza del Dos de Mayo.*
- *Calle Fuencarral, Velarde, Plaza del Dos de Mayo y San Bernardo, Daoíz, Plaza del Dos de Mayo.*

Estos itinerarios se han potenciado peatonalmente llegando a suprimir total o parcialmente el aparcamiento en algunos tramos de calle, reduciendo todas ellas a un único carril de circulación, ensanchando las aceras y creando zonas atractivas estanciales que polari-

zan la atención del viandante. Hay que destacar que distintas asociaciones de vecinos y comunidades han solicitado la eliminación del aparcamiento, lo que indica las preferencias de los residentes a tener una calle con uso preferentemente peatonal a otra con aparcamiento y aceras de escasa anchura.

Las obras de instalaciones urbanas han sido de suma importancia, ya que han supuesto la renovación coordinada de las canalizaciones generales de agua, gas, teléfono, energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento de pluviales. Cabe destacar que con esta intervención en el Area han quedado realizadas las acometidas a edificios y locales, con lo que se evitará que en los próximos cinco años se tengan que realizar obras en aceras y calzadas.

Esto ha supuesto la colocación de aproximadamente 6.500 m. de conductos de gas, electricidad y agua, seis cámaras subterráneas de telefónica con cerca de 6.700 m. de cableado, alrededor de los 3.300 m. de alumbrado público y conducciones de riego por goteo con sus correspondientes programadores. La actuación en los pavimentos ha incidido en 3.250 m. de calle, con un total aproximado de 26.100 m² de superficie.

Un elemento fundamental que ha cambiado la imagen del barrio ha sido la incorporación de arbolado de pequeño porte entre las plazas de aparcamientos, evitando con ello la visión continua de vehículos aparcados y los obstáculos en las aceras.

El alumbrado se ha diseñado incorporando las farolas tradicionales tipo Villa con pedestales que alternan con el arbolado, duplicándose en las esquinas. La seguridad ciudadana, no obstante, ha impuesto la necesidad de conservar las luminarias de báculo existentes en las calles que proporcionan hasta 80 lux y complementan la iluminación de las farolas.

El Area II, entorno de la Plaza Mayor

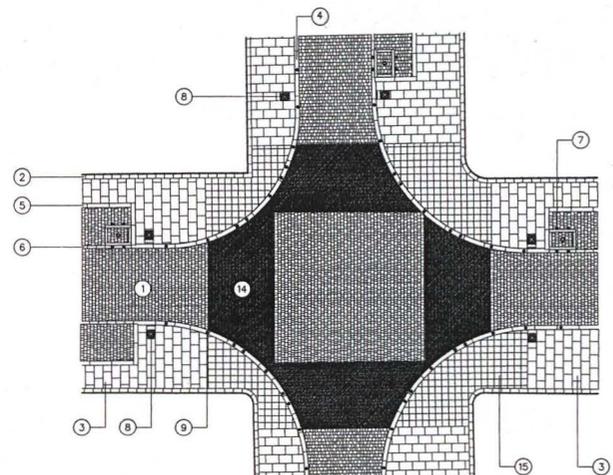
Es la zona con mayor carisma de toda la Villa. Su trazado, de origen medieval, está fuertemente condicionado por la implantación del gran espacio

En la Plaza del Dos de Mayo se han potenciado los itinerarios tradicionales y se ha templado el tráfico.



A la izquierda, aspecto de la calle Montealeón después de las obras. La foto de la derecha es una vista de la misma calle antes de la intervención.

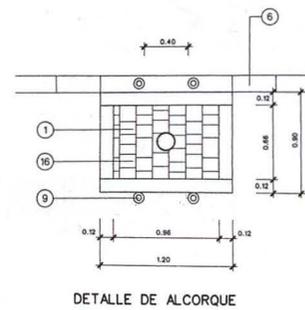
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL AREA I.



- 1. Adoquín prefab. de horm. tipo casco viejo negro.
- 2. Encantado granítico de ancho variable.
- 3. Pavimento compostalosa o similar gris.
- 4. Bordillo de 20x40x 20 cm.
- 5. Bordillo granítico de 20x28 cm.
- 6. Encantado granítico de 15x40x8 cm.
- 7. Alcorque de 1.20x 0.90 m.

- 8. Farola Villa
- 9. Pilarote.
- 14. Adoquín prefab. de horm. tipo casco viejo rojo de tres tamaños.
- 15. Pav. de compostalosa rojo con 64 botones.
- 16. Bordillo granítico.

DETALLE ENTRONQUE TIPO



A la izquierda, una zona de descanso en la calle Divino Pastor en su confluencia con la calle Ruiz. Junto a estas líneas, vista de la primera calle en su confluencia con Ruiz antes de la actuación.



En la foto superior, la calle Zaragoza después de las obras. La segunda fotografía es una vista de dicha calle antes de la intervención. Por último, un detalle de alcorque en esta calle con riego automático introducido bajo los adoquines.



urbano conformado por la Plaza Mayor. Todo su entorno es eminentemente peatonal, con excepción de la calle Mayor, Cava de San Miguel, Imperial y Esparteros. Presenta singulares tramos porticados que refuerzan considerablemente el carácter peatonal del Area.

En ella existe un fuerte condicionante a la hora de proyectar el tratamiento y diseño de las calles, motivado por la existencia del aparcamiento de la Plaza Mayor y sus accesos por las calles Felipe III, Toledo, Sal y las peatonales de Zaragoza y Arco del Triunfo. Esto influye en los objetivos fundamentales del proyecto, que persigue la eliminación del tráfico rodado en la calle de Toledo, Postas, San Cristóbal y Sal, y la reducción del impacto ambiental de los accesos de las calles Felipe III y Toledo.

La solución de las calles del entorno de la Plaza Mayor estaba predeterminada por el hecho de que su casi totalidad eran de uso peatonal salvo en ciertos tramos de las calles Postas y San Cristóbal, afectados por la salida del aparcamiento de la calle de la Sal.

Las actuaciones se han dirigido a la colocación de una pavimentación en losa de granito de 80x40x10 cm., excepto en zonas porticadas donde se ha conservado

el existente. La colocación se proyectó sin creación de limas u otros elementos que restaran austeridad y la alejaran del carácter renaciente primordial de la Plaza Mayor. La recogida de pluviales conducida hacia los ejes de las calles se hace con pendientes del 1,5%, habiéndose diseñado absorbedores de fundición especialmente para el Area. La renovación completa de las infraestructuras se ha llevado a cabo con idéntica importancia a la ya descrita en el Area I, con la particularidad de la ejecución de las cámaras de teléfono que supusieron una obra de suma importancia por la excavación a gran profundidad y por su proximidad a los edificios. En cuanto al trazado e incorporación de elementos en las calles perimetrales como Esparteros e Imperial, se han ampliado las aceras y se han colocado bolardos de pro-

tección de carácter robusto y también arbolado de pequeño porte en otras calles como Postas y Zaragoza.

El mismo carácter de templado de tráfico se ha dado a las zonas de vehículos en la calle Felipe III y en la entrada al parque de bomberos de la calle Imperial, donde se han colocado adoquines de color negro de tres tamaños.

La actuación más importante, desde el punto de vista de diseño, es la remodelación de los accesos al aparcamiento de la Plaza Mayor y al paso subterráneo que atraviesa la plaza. La actuación se ha orientado a la reducción del impacto visual y funcional, ya que era imposible reducir el número de accesos. Así, el acceso de la calle Felipe III ocupaba una gran parte de la superficie de la calle y la actuación se ha orientado a la reducción en once metros de la rampa de acceso, apro-

La carismática
Plaza Mayor
precisaba reafirmar
su carácter
peatonal,
remodelando los
accesos al
aparcamiento
subterráneo.

vechando la escasa pendiente y la posibilidad de prolongar la losa que cubre la rampa al final de su desarrollo. Se han ampliado los pasos peatonales al demolerse el peto existente y al reducirse la anchura de la rampa con el subterfugio de inclinar los muros laterales de ésta. La imposibilidad de cerrar el acceso

de vehículos al aparcamiento ha obligado a utilizar paredes prefabricadas de GCR. El grueso muro rematado con reja se ha sustituido por una barandilla de acero inoxidable y cristal laminado que reduce el impacto visual anterior.

En la calle de la Sal está previsto clausurar la salida de vehículos, ya que el acceso ocupa gran parte del ancho de la calle y da lugar a situaciones incómodas y peligrosas cuando hay aglomeraciones de personas. Está pendiente de la resolución de la obra prevista en la calle Toledo, que consiste en el traslado de la entrada del subterráneo de la Plaza Mayor al tramo de la calle Toledo situado entre las calles Imperial y Concepción Jerónima, y la apertura de una nueva salida hacia el sur del aparcamiento desde la planta del segundo sótano y cuyo trazado



Vista de la fachada del edificio de la calle Segovia, 16, del Programa de Adecuación Arquitectónica una vez terminadas las obras de rehabilitación de la misma.

CUADROS DE PROFESIONALES

INFRAESTRUCTURAS:

AREA I Plaza del Dos de Mayo

Autores del Proyecto y Dirección de Obra:

Juan Armindo Hernández Montero. *Dr. Arquitecto.*

Horacio Fernández del Castillo Sainz. *Arquitecto.*

Enrique Ramírez Guadalix. *Ingeniero de Caminos.*

Empresa Constructora: OCP

AREA II Plaza Mayor

Autores del Proyecto y Dirección de Obra:

Horacio Fernández del Castillo Sainz. *Arquitecto.*

Juan Armindo Hernández Montero. *Dr. Arquitecto.*

Empresa Constructora: PORTILLO, S.A.

COORDINACION GENERAL:

Ana Iglesias González. *Directora de Rehabilitación de la EMV*

Luis Martínez López. *Jefe del Dpto. Gestión del Suelo.*

PROGRAMAS DE ADECUACION ARQUITECTONICA:

AREA I Plaza del Dos de Mayo

Autores del Proyecto y Dirección de Obra:

Pedro Monleón Gavilanes. *Arquitecto.*

Empresa Constructora.: CUBIERTAS MZOV S.A.

AREA II Plaza Mayor Arco del Triunfo

Autores del Proyecto y Dirección de Obra:

Alvaro Soto Aguirre. *Arquitecto.*

Pedro Feduchi Canosa. *Arquitecto.*

Empresa Constructora: CABSA, S.A.

* AREA III Plazas de la Paja, del Alamillo y de la Cruz Verde

Autores del Proyecto y Dirección de Obra:

Eduardo Barceló Torres. *Arquitecto.*

J. Ignacio Barceló Torres. *Arquitecto.*

Julia Bayo Barceló Torres. *Arquitecto.*

Mercedes Alvarez García. *Arquitecto*

Jose María Azcona del Valle. *Arquitecto.*

Guillermo Cabeza Amaiz. *Arquitecto.*

Empresa Constructora: FERNANDEZ MOLINA S.A.

correría bajo el del primero, para desdoblarse cerca del cruce de la calle Toledo en la calle Imperial.

Programas de Adecuación Arquitectónica y Rehabilitación Privada

La rehabilitación de viviendas recogida en el Convenio para las tres Areas se estructura mediante Programas de Adecuación Arquitectónica y Programas de Subvenciones a la propiedad privada.

Area I, Plaza del Dos de Mayo.

Afecta a esta plaza y a todos los edificios de su entorno, rehabilitando las fachadas complementadas con la obligatoriedad de la realización de las obras interiores, por parte de los propietarios, en cimentaciones, estructuras, instalaciones, etc... Recibirán subvenciones de hasta un 50% a fondo perdido para su ejecución. Estas obras afectan a un total de 18 inmuebles.

Dentro del Programa se contempla la nueva ordenación de la plaza, con la renovación de sus instalaciones urbanas que han sido conectadas a las de las calles adyacentes. Se ha recuperado el espacio central en torno al monumento, mediante una gran superficie abierta definida por dos grandes semicírculos de muros de ladrillo. En ella se han diseñado bancos corridos de granito, flanqueados por rampas que sirven de acceso junto con las correspondientes escaleras. La modificación de las pendientes ha facilitado la recuperación del espacio en relación donde se han instalado juegos de niños. Junto con la recuperación del espacio central, del ajardinado y pavimentación mediante losas de granito, se han renovado las instalaciones urbanas, pavimentación, iluminación y arbolado de los tramos peatonales de las calles Ruiz, Daoíz y Dos de Mayo, aunando criterios con los empleados en las calles del entorno y dando una unidad a todo el conjunto.

Contempla la restauración del pasaje del Arco del Triunfo que comunica la calle y la Plaza Mayor, mejorando el

Area II, Plaza Mayor

Contempla la restauración del pasaje del Arco del Triunfo que comunica la calle y la Plaza Mayor, mejorando el

acceso al aparcamiento de la plaza con una rampa-escalera al modo italiano a un lado del pasaje que ha eliminado la escalera anterior que obstaculizaba el paso. El espacio se ha cubierto con una bóveda rebajada en un tramo provista de lucernarios que sustituyen el forjado de pavés, iluminando el paso con luz natural y artificial. Además, se ha realizado el estucado de paramentos, la pavimentación y el cerramiento mediante dos rejas dobles de gran porte.

Area III, Plazas de la Paja, los Carros, el Alamillo y la Cruz Verde.

Comprende las obras de fachada de 16 edificios que, como incentivo al resto de las obras a realizar, corren a cargo de las administraciones. Se ha dado importancia primordial a la recuperación de los tratamientos en cuanto a color, textura y demás características de los acabados originales del exterior de los edificios; se han estudiado las diferen-

tes capas de éstos, casi siempre revocos, descubriendo arquitecturas fingidas, estucos y policromías contrastadas que enriquecen el conjunto de esta parte de Madrid que fue la Plaza Mayor y, por tanto, el núcleo central de la Villa con anterioridad al siglo XVI.

Las Plazas de la Paja, los Carros, el Alamillo y la Cruz Verde han hecho obras de fachadas en dieciséis edificios, recuperando sus acabados originales.

El Programa de Subvenciones

a la Rehabilitación Privada

Se basa concretamente en la concesión de subvenciones a fondo perdido. De él hay que destacar el resultado de lo hasta ahora tramitado que se resume en el cuadro que presentamos en la página contigua.

También es importante señalar que en el último Pleno Municipal se ha aprobado la solicitud de la ampliación de las tres Areas de Rehabilitación Preferente que será en breve solicitada a la Comunidad Autónoma de Madrid y afectará en mayor medida al Area I del Dos de Mayo. Tal iniciativa está encaminada a potenciar la ayuda para la rehabilitación integral de las viviendas, con la finalidad de conseguir tanto sus adecuadas condiciones de habitabilidad como las funcionales y estructurales de sus edificios.

