

Ensanche al este de San Blas. Planes Parciales I-6, I-7 y II-4 del sector "Las Rosas"

Luis Alemany Indarte
Rafael Alemany Indarte
Manuel Salinas Aracil



Zonificación.

Objetivos

Como propuesta para el este, el Plan General del municipio de Madrid, propone dos objetivos estructurales muy claros: a) terminar la ciudad y b) transformar la periferia.

En el borde este se plantea el mayor crecimiento físico de la ciudad, y la nueva ocupación de suelo mediante la clasificación como *urbanizable programado* de determinado número de metros cuadrados.

La periferia este ofrece la oportunidad para ese crecimiento y requiere esa nueva ocupación de suelo, con dotaciones complementarias, como medio de romper su condición periférica.

Entre las bolsas de borde que se encuentran en esa periferia, la mayor es la situada al este de San Blas, entre Vicálvaro y el Cementerio del Este.

A su vez, ese ensanche es el paso obligado de la conexión viaria perimetral entre la carretera N-II a Barcelona y la N-III a Valencia, siendo esta unión posible en estos momentos por una vía de suficiente entidad, la M-40.

Esa gran bolsa vacante representa una significativa área de oportunidad para la ciudad, permitiendo ubicar una parte de las nuevas viviendas, cuya construcción se dirige a mitigar la demanda de aquellas personas que no encuentran hoy vivienda asequible en Madrid.

La previsión del cuarto cinturón en la Red Arterial de 1972 llevó consigo el desarrollo de varias propuestas en la zona este, entre las carreteras de Barcelona y Valencia, entre ellas la Ciudad Olímpica en las proximidades del Canódromo.

En paralelo con esa vía de espina se prolonga también el eje de Fuente Carrantera, sobre la N-III a través de Moratalaz, sirviendo de remate de este paquete de ciudad, para cruzar la cuña de O'Donnell y continuar por San Blas con una vía desdoblada que sirve de armadura y trabazón con el conjunto existente de San Blas. Este tramo se diseña de modo que permite la incorporación de una plataforma reservada para el transporte público que conectaría con el nudo de O'Donnell. Soportará la mayor concentración de actividad comercial y urbana, y será el eje de máxima centralidad del "Ensanche".

Se prolonga, asimismo, el haz de vías que parte o termina en Vicálvaro, conectado éste en la ciudad y ofreciendo su capacidad adicional

de estructurar la periferia este. Particular atención se da al remate del trazado de García Noblejas, mediante su prolongación hasta Vi-cálvaro y la previsión de un enclave terciario en torno a la rotonda de cruce con la avenida de Guadalajara.

En sentido transversal, en prolongación de las vías existentes del actual núcleo consolidado, se proponen una serie de ejes, que en puntos estratégicos se tratan como bulevares o asociados a parques lineales y refuerzan el contenido simbólico de los nuevos asentamientos para transformar la periferia. Entre ellos destacan tres: el eje transversal en el asentamiento de extensión de Moratalaz, la "bisagra" del asentamiento de borde de San Blas y el que penetrando en éste desemboca en la Ciudad Olímpica. Sobre ellos se sitúan centros integrados, enclaves terciarios o ejes comerciales y de actividad urbana y en cualquier caso "fachadas" concebidas unitariamente.

En cuanto a las características de la propuesta en términos globales cabe destacar lo que este "rosario" de asentamientos significa de ocupación voluntaria y de transformación de un medio degradado. El este de la ciudad ofrece ahora unas condiciones medio ambientales que no permiten confiar en su recuperación ecológica si no es mediante una intervención dura. Para lograrlo parece necesario hacerlo en gran medida mediante la urbanización y la edificación.

La propuesta de la nueva cuña verde de O'Donnell se complementa con la configuración de un conjunto de parques exteriores que, estructurados linealmente con la directriz norte-sur y asociados a desarrollos viarios, constituyen el "Parque del Este", alternativo y simétrico a la Casa de Campo madrileña, aunque con muy distinta forma y carácter.

A largo plazo, se prevé un sustancial reforzamiento de su dimensión y forma en el sector central (San Blas/Coslada) en los terrenos hoy destinados a la explotación minera de sepiolita mediante su regeneración para espacios libres exteriores.

Carácter de los nuevos sectores

La ordenación de estos nuevos asentamientos constituye un factor primordial para que la

propuesta cumpla los objetivos pretendidos. Aquí se constata, una vez más, la relación dialéctica entre estructura y forma, según las determinaciones paramétricas y de regulación normativa de esos nuevos asentamientos propuestos.

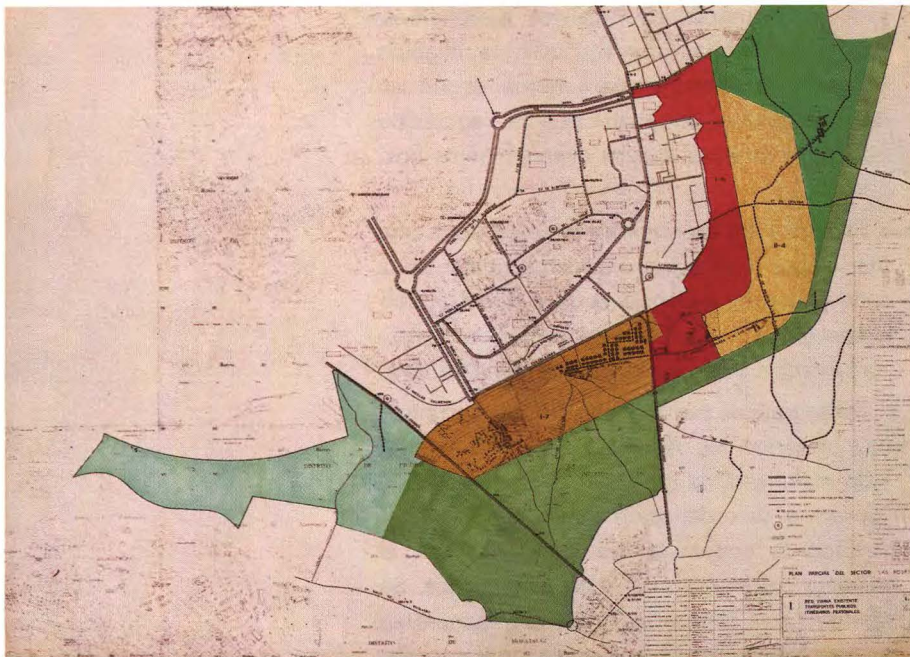
En todos los asentamientos se propone una morfología regular con mayor presencia de la calle y una dependencia de la edificación con alineaciones que determinan formas de *manzana cerrada* o evoluciones de esta forma urbana.

No se trata de plantear una morfología unívoca y uniforme. No obstante, sí existe una intención manifiesta de proponer una alternativa al "polígono" de ordenación abierta que ha caracterizado la ocupación de la periferia en el reciente crecimiento de nuestras ciudades. Se apunta hacia formas urbanas que encuentran su precedente, en mayor medida, en los ensanches decimonónicos, aunque no se pretenda su reproducción mimética. La recuperación de la ciudad ha de hacerse, y así se plantea, mediante la evolución de soluciones que han mostrado su adecuación y validez frente a otras cuyas consecuencias han sido manifiestamente negativas. Se podría hablar así de un "ensanche popular", a partir de una reformulación del ensanche decimonónico.

La pretendida transformación de la periferia requiere, asimismo, que no se trate de asentamientos únicamente residenciales. Se propone, pues, la ubicación de actividad industrial y terciaria, así como el consiguiente equipo urbano, ordenado en una política de descentralización concentrada que constituye un criterio aplicado de manera generalizada en las propuestas del Plan General para la periferia.

Asimismo, y en la misma línea, se hace hincapié en la propuesta de utilización de elementos simbólicos que hasta ahora han sido patrimonio exclusivo de las áreas centrales. Ya se han mencionado, al hablar del viario, las avenidas, bulevares y rotondas poco usuales en nuestras periferias. Las fachadas "nobles", los ejes comerciales, los centros integrados comerciales y de equipamientos e incluso la utilización de un equipo singular, como la Ciudad Olímpica.

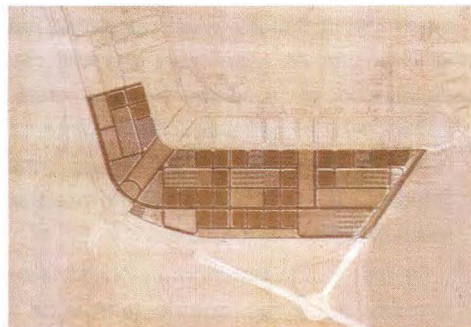
Con esta propuesta se ofrece, pues, el soporte desde el Plan General para la búsqueda de nuevas formas urbanas sobre los antecedentes



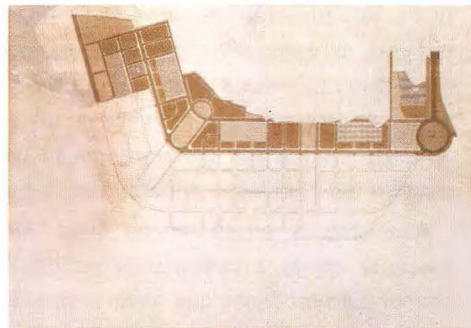
Red viaria existente, transportes públicos e itinerarios peatonales.

Zonificación.

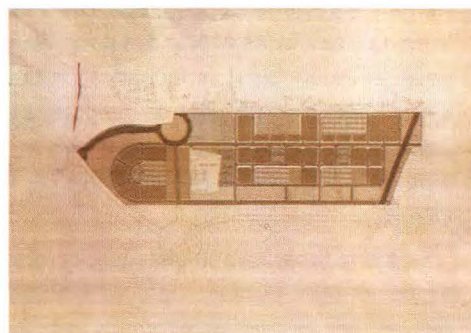
- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| Residencial en manzana | Parque deportivo de cesión |
| Residencial unifamiliar | Equipamiento educativo |
| Terciario | Equipamiento sociocultural |
| Industrial | Sistema general interior |
| Verde de cesión | Sistema Viario de cesión |



Zonificación.



Zonificación.



de la ciudad tradicional, pretensión común a muchos de los últimos planes urbanísticos.

Localización y delimitación del sector.

Características generales

Los límites del área o sector de suelo urbanizable programado (SUP), objeto de planeamiento, quedan marcados en el Plan General, tanto en sus planos reguladores como en las fichas incluidas en las Normas Urbanísticas, y en la Memoria, donde se establecen las determinaciones e instrucciones específicas para su desarrollo.

Según ellas, los terrenos denominados "Ensanche al este de San Blas", quedan divididos en tres sectores de actuación, bien diferenciados: los Sectores I-6, I-7, correspondientes al primer cuatrienio, y el Sector II-4, al segundo cuatrienio. Tiene una superficie aproximada de 4.200.000 metros cuadrados, siendo sus límites los siguientes:

NORTE: Ferrocarril (Zona Ciudad Pegaso), borde de las cocheras del Metro y prolongación de la calle Arcentales, colindando con zonas consolidadas de San Blas.

ESTE: La mencionada vía del este (M-40) y el Parque Suburbano entre ella y Coslada.

SUR: El casco urbano de Vicálvaro, en su borde noroeste y bordes edificadas o por edificar de Moratalaz.

OESTE: El barrio de San Vicente de Paula, Colonia de Taxistas, Avda. de Guadalajara, Valdelacierva y borde del cementerio de la Almudena.

Dentro de esta superficie, los cálculos permiten actuar sobre 3.430.790 metros cuadrados, entre suelo interior y sistemas generales.

Estructura viaria

El ensanche mencionado se puede entender como el paquete que completa al este una gran bolsa edificada de forma trapezoidal, formada por los barrios de Quintana, Simancas y Gran San Blas. Está delimitada al norte por la Avda. de Aragón, al este por la arteria de nueva creación paralela a la vía de circunvalación Atocha-Chamartín, al sur por la Avda. del Este

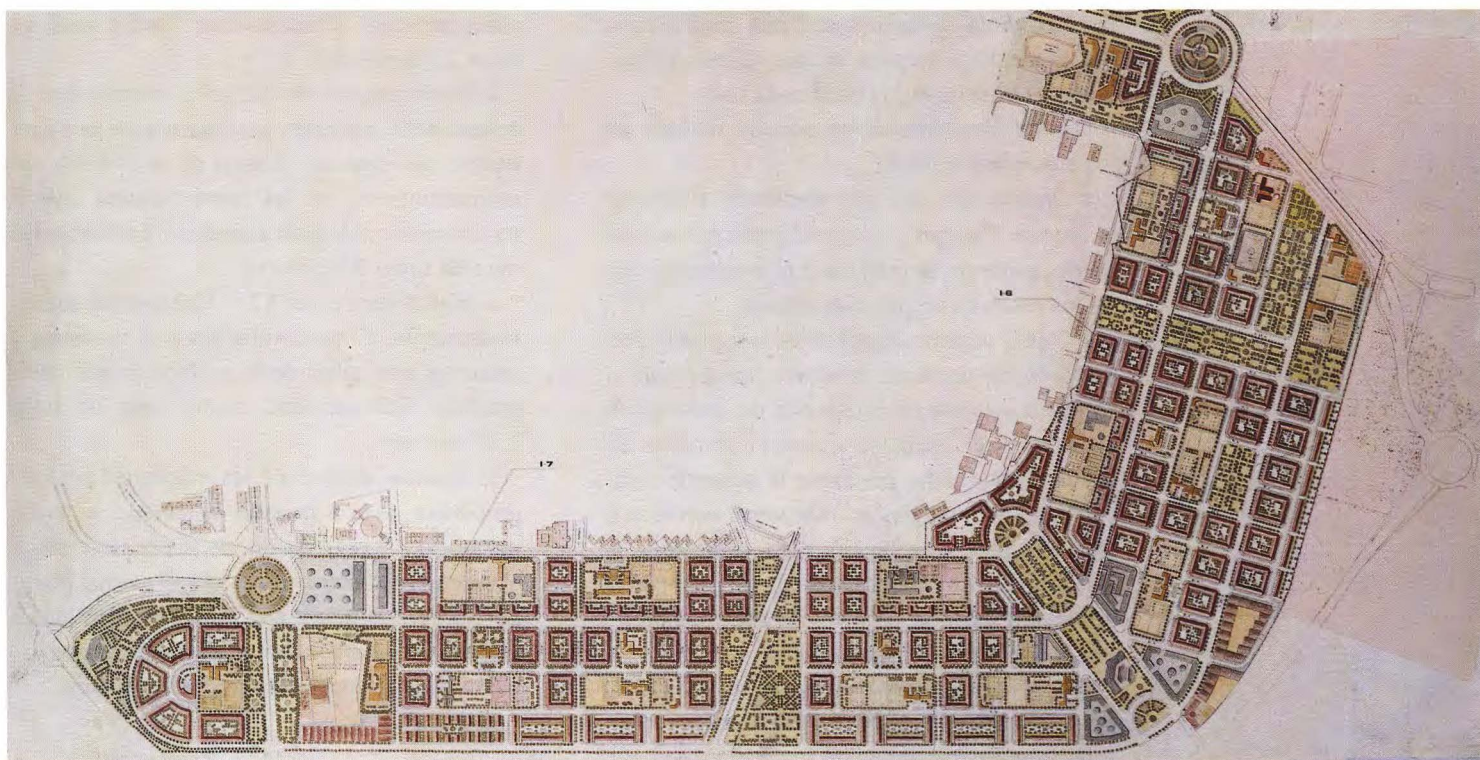


Imagen final.

de nueva creación y al Oeste por la Avda. de los Hermanos García Noblejas.

Todas ellas constituyen la red periférica fundamental de la relación con la ciudad, si bien la Avda. del Este (M-40), tendrá un protagonismo especial, derivado de su carácter de nueva conexión entre las N-II (Barcelona) y N-III (Valencia), y con la prolongación de O'Donnell, planteada como nuevo acceso a Madrid desde el este, alternativo al de Hortaleza por el norte.

Concéntrico a este anillo poligonal perimetral, podemos destacar otro anillo interior que, apoyado en García Noblejas al oeste, quedará delimitado por la Avda. de Arcentales al norte y la "vía interior desdoblada" de nueva creación al este y sur. Esta última tendrá igualmente especial protagonismo al plantearse como vía distribuidora-colectora del asentamiento de las 10.650 viviendas previstas en los nuevos sectores I-6, I-7 y II-4 y de entrada preferente a los mismos desde el centro de la ciudad a través de la prolongación de O'Donnell.

El anillo interior queda fundamentalmente conectado con el exterior por la Avda. de García Noblejas, común a ambos, hacia el Norte con una vía de nueva creación que, arrancando del quiebro de la calle de Albaida, junto a la glorieta de Arcentales, conectará con la prolongación

de Marqués de Suances hasta llegar al Recinto Ferial, cruzando previamente la carretera de Aragón y la N-II.

Escena urbana y panorama. Impacto de la actuación

La justificación y descripción de estos aspectos del planeamiento, se refieren al conjunto de los Sectores I-6 y II-4 como unidad urbanística (Ensanche al este de San Blas), con ordenación integral, si bien la tramitación para su aprobación requiere la individualización de tres Planes independientes.

El planeamiento local parte del máximo respeto a las determinaciones establecidas en el Plan General, de carácter estructural, introduciendo algunos matices de diseño que surgen del análisis minucioso del territorio (lindes, servidumbres), de la mejora y desarrollo del trazado viario básico y de los ajustes necesarios para dar cabida a la importante ocupación de suelo requerida por el equipamiento, según la Ley del Suelo, no valoradas en el Plan General en toda su envergadura.

En consecuencia, las características básicas de la escena urbana y su impacto derivan

principalmente de los criterios que para la zona del ensanche establece el Plan General, planteados y desarrollados para cada uso.

Dichas características se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Ordenación conjunta destinada a rematar la ciudad, mejorar y consolidar el carácter del barrio, evitando lo más posible la erradicación de los niveles sociales más débiles.

- Trama urbana regularizada, conectada con el borde de contacto existente, cambiando el obsoleto sistema de polígonos de ordenación "abierta", al de espacios urbanos inteligibles de trama regularizada, mediante la adopción mayoritaria de tipologías en manzanas cerradas o semicerradas, que sirvan para establecer la distribución entre espacios libres públicos y privados y faciliten la gestión e intervención de una mayor gama de operadores.

- Graduación estratificada hacia el exterior de dos familias tipológicas diferenciadas morfológicamente (manzanas de 5 y 7 plantas y unifamiliares adosadas).

- Apoyo a la calle, y en general a todos los elementos complementarios e integrantes de la ordenación tradicional decimonónica, tales como las avenidas, rotondas, plazas, ejes comerciales, fachadas integradas, fuentes y demás elementos simbólicos.

- Creación de una malla peatonal ortogonal a la base de corredores verdes por aceras especialmente anchas y arboladas alternativa de la viaria que conecte los distintos lotes residenciales, de equipamientos y parques.

Características y zonificación de los usos previstos

a) Residencial en vivienda colectiva

Su uso predominante es el residencial en manzana cerrada o evolución de ella con fachadas alineadas a vial, altura máxima de siete plantas más ático en alineaciones a vías principales y 5 plantas más ático en el resto, y fondo edificable máximo de 14 metros.

Las manzanas planteadas corresponden en la mayoría de los casos a uno de los tres tipos siguientes:

- Manzana completa de 62 x 75 metros aproximadamente, generadora de la malla

viaria principal. Edificabilidad media neta de unos 2,75 m²/m².

- Semimanzana de 62 x 30 metros aproximadamente, previstas para garantizar la continuidad del carácter urbano de la avenida comercial interior, en los tramos donde surgen equipamientos de gran superficie. Edificabilidad neta de unos 3,30 m²/m².

- Manzanas dobles 62 x 122 metros aproximadamente, correspondientes a la medianería entre las dos calles de la avenida interior desdoblada. Edificabilidad media neta de unos 2,80 m²/m².

El espacio interior de las manzanas será de propiedad y uso privado destinado a jardín vinculado a la vivienda donde se podrán instalar elementos recreativos tales como parque infantil, piscina, pérgolas, etc. Igualmente se podrá utilizar para aparcamiento privado en la proporción máxima establecida por la ordenanza.

b) Terciario con tolerancia residencial

Ordenación volumétrica en bloques abiertos con formación de fachada en frentes principales, predominancia de uso terciario (hospedaje, comercio, oficinas y salas de reunión) y tolerancia residencial. Altura hasta de siete plantas, más ático y fondo edificable libre.

Se prevé en ella una edificabilidad media aproximada de 4 m²/m² en el P. P. I-6 y P. P. II-4 y 3 m²/m² en el P. P. I-7, que permite el desarrollo de la tipología prevista.

La ordenanza particular a aplicar en esta ordenación potencia la arquitectura adecuada a un uso mixto residencial-terciario que, con su singularidad, ha de servir para definir elementos de orientación y enriquecimiento del paisaje urbano.

Siguiendo las directrices del Plan General, se localiza en tres zonas: la primera en el extremo norte del Área de Intervención I-6, la segunda en el extremo oeste del polígono I-7 y la tercera en el Sector II-4, desdoblada en manzanas gemelas que limitan lateralmente el parque central de la "Charnela".

c) Residencial en vivienda unifamiliar

Su uso predominante es el de unifamiliar con ligera tolerancia de terciario (comercial y oficinas) e industrial compatible y anexo a la vivienda.

CUADRO DE CARACTERISTICAS

DESGLOSE DE SUPERFICIES		PP-I-6	PP-I-7	PP-II-4	TOTALES
Prioridad de planeamiento		1º Cuatr.	1º Cuatr.	2º Cuatr.	
Número máximo de viviendas		3.100	3.550	4.000	10.650
Suelo urbanizable programado. Si	a)	471.972	562.173	607.332	1.641.477
Sistemas generales interiores. SG. int.	b)	49.260	37.645	—	86.905
Sistemas generales exteriores. SG. ext.	b)	498.274	456.223	781.440	1.735.937
SUELO TOTAL Si + SGi		1.019.506	1.056.041	1.388.772	3.464.319

A) = c) + d) + e) + f)

Viario público (sin SGi) VP + VI	c)	164.347	167.780	196.053	528.180
Parques y jardines de cesión (sin SGi). LV	d)	66.750	94.276	85.026	246.052
Parcelas de servicios públicos cesión.					
LD + ES + EE	e)	93.900	109.100	127.200	330.200
Superficie edificable. RC + RU + TT + TE	f)	146.975	191.017	199.053	537.045
(Suma de parcelas edificables)					

EDIFICABILIDAD PARA USOS LUCRATIVOS

Reparto de edificabilidad:				
— Vivienda colectiva	293.616	332.045	384.830	1.010.491
— Vivienda unifamiliar (garaje aparte)	16.864	36.954	29.400	83.218
— Garajes y anexos	39.545	50.851	55.200	145.596
— Locales comerciales	26.000	15.100	39.400	80.500
— Oficinas y usos terciarios	18.000	22.500	24.000	64.500
— Uso industrial	7.600	8.400	10.000	26.000
TOTAL EDIFICABILIDAD MAX. PERMITIDA E	g) 401.625	465.850	542.830	1.410.305

REPARTO DE SUPERFICIES DE SUELO POR USOS h)

RC Residencial colectiva:	120.777	118.695	130.585	370.057
RU Residencial unifamiliar	15.720	37.736	33.462	86.918
TT Residencial + Terciario y comercial	10.478	25.102	16.453	52.033
TE Industrial	—	9.484	18.553	28.037
EE Cultural + Centros docentes	49.600	56.800	64.000	170.400
ES Equipamiento Social (1m.²/m.² c)	19.500	23.900	29.700	73.100
Sistemas generales interiores	49.260	37.645	—	86.905
LV Parque urbano	66.750	94.276	85.026	146.052
LD Parque deportivo	24.800	28.400	33.500	86.700
VP Viario secundario según proyecto	122.268	122.662	118.502	363.432
VI Viario interior y peatonal (asignado a c)	42.079	45.118	77.551	164.748
SU Servicios urbanos. (* Subestación eléctrica)	—	25.500*	—	—
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA P. GENERAL/PROYECTO	521.232	599.818	607.332	1.728.382

* No computados para el cálculo de edificabilidad máxima lucrativa, ni en las superficies totales los 25.500 m.² de la Subestación de Hidroeléctrica.

Altura máxima edificable sobre y bajo rasante

m)	(VII + A) y 3º sótano	(VII + A) y 3º sótano	(VII + A) y 3º sótano	
----	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--

La tipología edificatoria es la de viviendas unifamiliares adosadas en hileras alineadas al viario, con un máximo de dos plantas más ático abuhardillado.

Se localizan en contacto con la avenida de borde marcando hacia el exterior el carácter urbano del Ensanche.

d) Areas de uso industrial

Se preveen como 1 m²/m² de edificabilidad neta, colindando con el lado sur de la subestación de Hidroeléctrica, completando el uso de la manzana de este margen, o en la charnela del P. P. II-4.

Su localización es adecuada para el desarrollo de actividades industriales favorables para el trabajo de las familias realojadas en las manzanas colindantes.

e) Equipamientos

De acuerdo con el análisis realizado por los Servicios del Ayuntamiento de Madrid, contenido en el informe propuesto de equipamiento del Plan General de Madrid, marzo 1985, el tratamiento dado al sector de equipamientos en los distintos documentos que configuran el Plan, no es homogéneo ni unitario. Las denominaciones, definiciones o clasificaciones contenidas en la "Memoria General" no se corresponden con las del "Programa de Actuación" y, menos aún, con los grupos o subgrupos establecidos en las "Normas Urbanísticas".

Parece que la definición más ajustada a las normativas y directrices de los organismos sectoriales competentes, es la contenida en el Programa de Actuación y a nivel de planos en el denominado "Inventario de Acciones" (INA).

El total del equipamiento se clasifica en siete paquetes: deportivo, educativo, sanitario, bienestar social, religioso y servicios municipales.

En resumen tenemos numéricamente el cuadro adjunto:

Luis Alemany Indarte
Rafael Alemany Indarte
Manuel Salinas Aracil

Arquitectos redactores