

Plan Parcial "Los Tres Olivos"

Manuel Blanc Díaz
José Antonio Menéndez-Morán Reverte
Rafael Pastor Seco



Localización.



Estado actual de la urbanización.

El Sector I-22 de "Los Tres Olivos" está situado al norte del casco antiguo de Fuencarral, entre la antigua carretera de Irún, la autovía de Colmenar y la urbanización "Nuevo Toboso". Este área había sido definida como *suelo urbanizable programado* en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1985), para un nuevo asentamiento de población con dos mil viviendas de distintas tipologías y actividades productivas. Dicha área se configura como una extensión del casco de Fuencarral, aunque con una organización y estructura relativamente autónoma, dado el carácter de barrera de la carretera de El Pardo, la cual, no obstante, debería reconvertirse en un eje tratado con características más urbanas.

Síntesis de criterios y objetivos

El Plan Parcial que desarrolla este área, promovido por Ibervial (del grupo Ferrovial) y Coivisa, fue realizado durante la segunda mitad del año 1986 y primeros meses de 1987.

Con sujeción, en primer lugar, a los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan General, el planeamiento del sector se ha condicionado a los siguientes criterios básicos.

1º) Supresión de la actual barrera de la carretera de El Pardo, creando, en su lugar, un espacio común de convivencia entre el casco antiguo de Fuencarral y la nueva extensión urbana, constituyendo un bulvar o zona ajardinada.

2º) Establecimiento de las conexiones suficientes entre el citado bulvar y el centro neurálgico del nuevo asentamiento (Plaza de Los Tres Olivos).

3º) Potenciación de los elementos y cualidades naturales de la zona sumando, a los ya existentes, los nuevos espacios libres, y reservando para el uso público, los de mejor situación topográfica.

4º) Coordinación del crecimiento de Fuencarral, con la estructura de borde, integrando también la urbanización "Nuevo Toboso", nacida como elemento independiente del desarrollo urbano.

5º) Adopción, como base prioritaria de diseño, la sugerencia de la topografía del terreno.

Características del diseño urbano

La característica esencial de la ordenación recogida en el Plan Parcial de "Los Tres Olivos"

es la organización geométrica en planta. No siendo plano el terreno, esta solución podría parecer forzada, pero la realidad es que la configuración semicircular se adapta perfectamente a la topografía del terreno, con pequeños movimientos de tierras.

La forma adoptada para el *sistema viario interior*, da pie a que la edificación, sea cual sea su carácter (unifamiliar, colectivo o dotacional) se adapte a su morfología, sin producir la ruptura formal que la mezcla de variedades tipológicas, impuestas por el Plan General, hacía imprevisible.

La estructura general de la ordenación, por tanto, queda definida por el sistema viario, que se adapta a la topografía y, a la vez, conecta perfectamente con la estructura de borde.

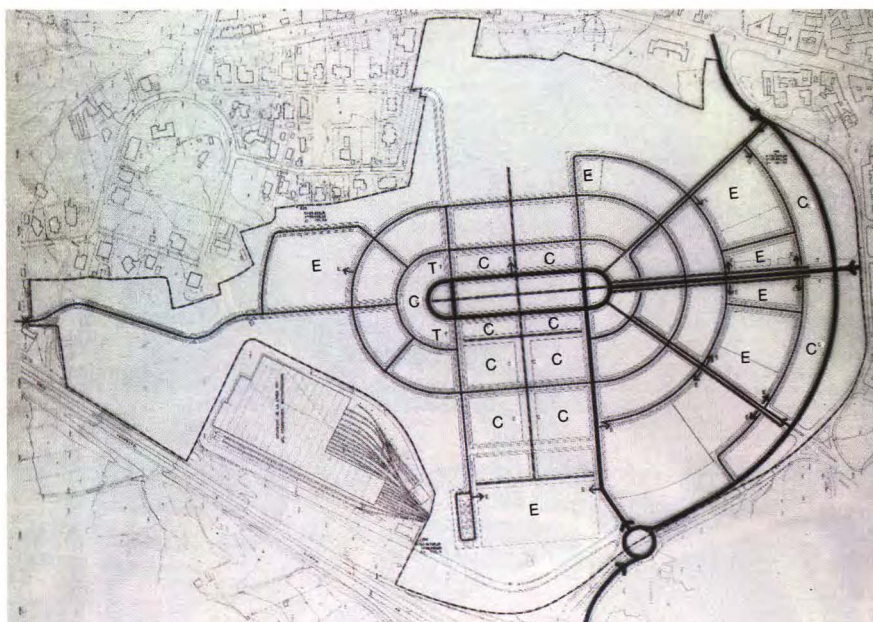
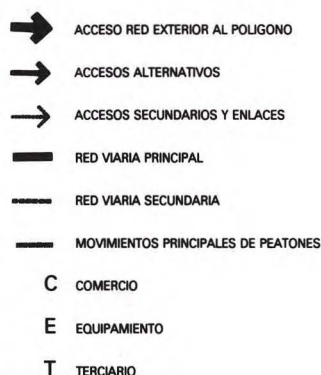
La actual carretera de El Pardo, en la parte que bordea el casco de Fuencarral, queda convertida en una calle urbana al crear un bulvar que se produce por desdoblamiento de la vía actual, con un espacio intermedio de relación. Se refuerza esta idea, creando una fachada comercial porticada en la nueva edificación, y situando glorietas de acceso a esta zona, que servirán de tranquilizadores del tráfico.

Por otra parte, la solución radial adoptada, produce diversidad de tamaños de parcelas, lo cual permite atribuir terrenos de grandes dimensiones a determinados equipamientos, sin romper la trama viaria. Tanto las conexiones como el conjunto del sistema viario nos permiten afirmar que el diseño ofrece una atractiva solución urbana que logrará espacios viarios regulares y de características semejantes a la ciudad tradicional.

Completan y realzan la solución, el sistema de espacios libres, el conjunto de dotaciones y la ordenación tipológica que los distintos usos previstos por el Plan General, ha provocado que sea suficientemente variada.

En realidad el *sistema de espacios libres* compuesto por parques, jardines y áreas ajardinadas, se localiza fundamentalmente, en el borde del ámbito del Plan, permitiendo, de esta manera, acomodar la edificación y usos dotacionales existentes a la nueva propuesta, ya que el salto es demasiado brusco entre los tipos edificatorios, tanto del casco de Fuencarral como de la urbanización "Nuevo Toboso" a las cocheras del ferrocarril metropolitano.

Estructura general.



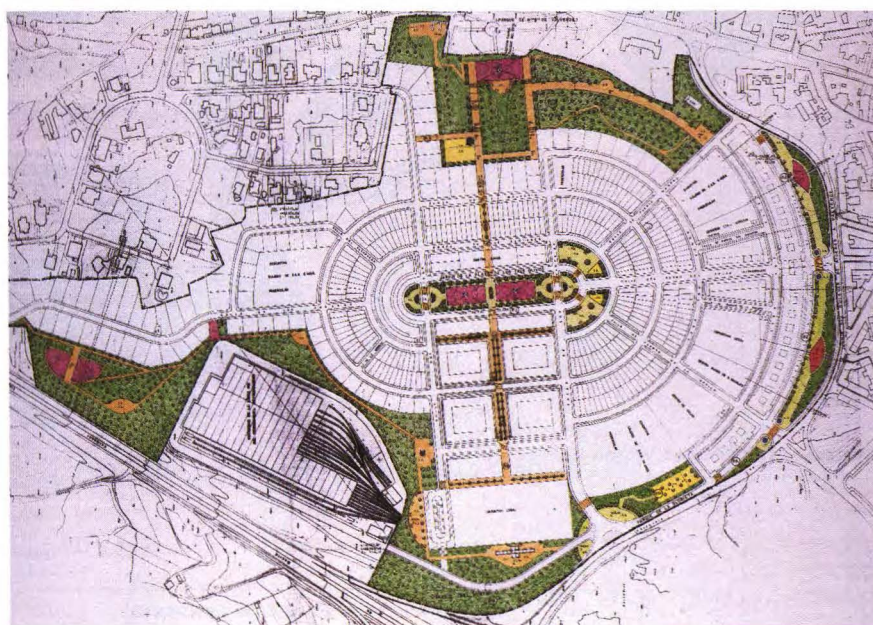
No obstante, el elemento esencial del sistema está constituido por un área central, que de forma geométrica, conforma, a su vez, el centro de la ordenación.

Este elemento en forma de plaza y área ajardinada, agrupa a su alrededor elementos urbanos significativos, como son en cuanto al uso, centros culturales, oficinas y viviendas y en cuanto a la forma, una configuración geométrica de fachadas paralelas a la directriz general del área ajardinada.

En posición intermedia, casi de transición entre el casco de Fuencarral y "Los Tres Olivos", las dotaciones se ordenan en una banda, donde su característica fundamental es que su tipología obedece a una volumetría específica, pero subordinada a unas condiciones estéticas en lo referente al cerramiento de las parcelas, puesto que su volumetría podría distorsionar con el conjunto de las tipologías edificatorias previstas en otros usos, cuyo sistema de regulación urbanística es la alineación al vial.

Finalmente, cabe destacar que las tipologías edificatorias correspondientes a los usos residenciales se encuentran localizadas adecuadamente, ya que el frente que constituye la vivienda colectiva como telón de fondo, bien sea desde Fuencarral o desde el "Nuevo Toboso", es una de las claves del diseño de este Plan Parcial.

Asimismo, consideramos interesante la ubicación, siguiendo las líneas semicirculares, de las viviendas unifamiliares en hilera y las aisladas o pareadas en contacto con las parcelaciones perimetrales existentes, realzando y com-



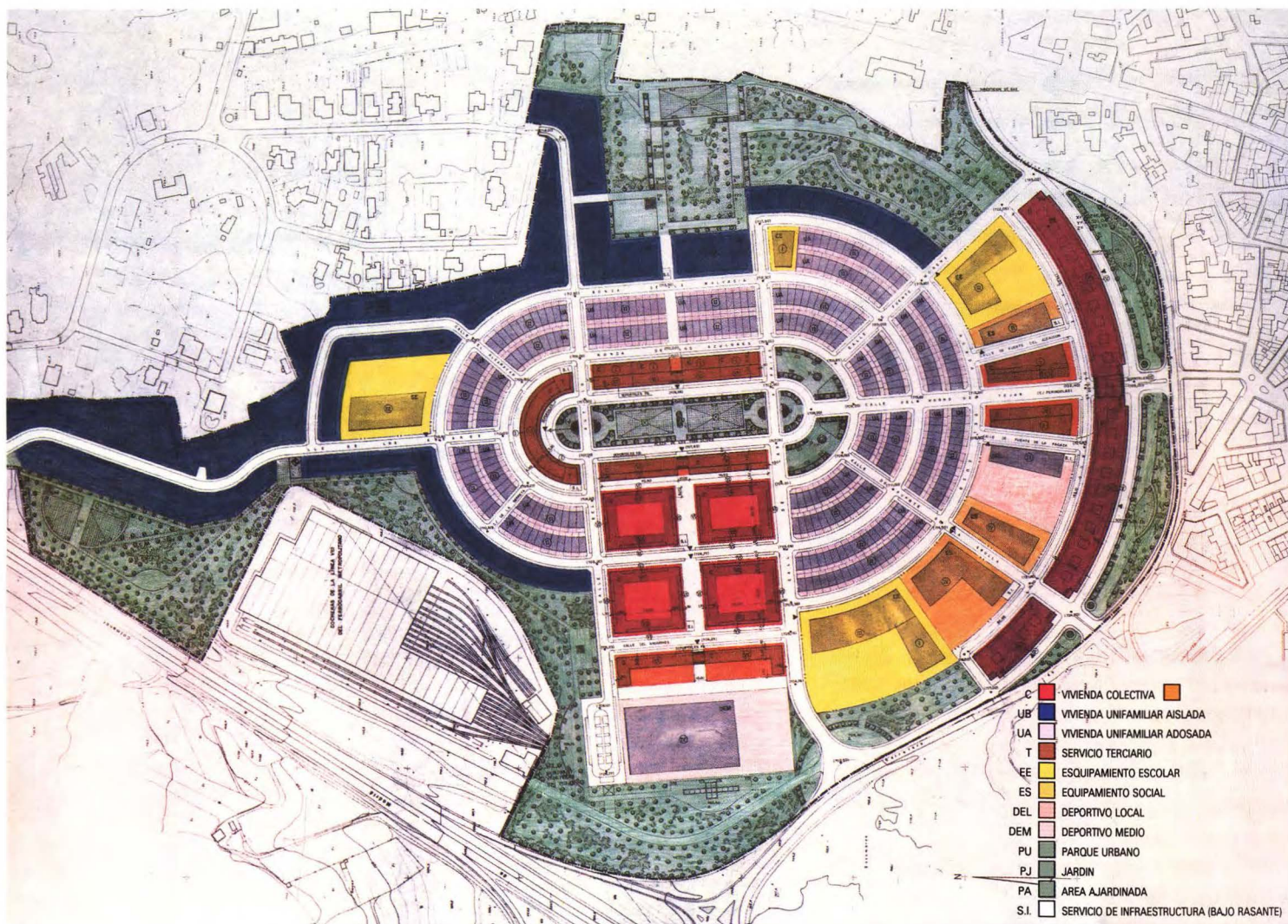
Espacios públicos. Parques y jardines. Pasos públicos.

pletando así un entorno insuficientemente acabado.

Creemos que la organización contenida en el Plan Parcial "Los Tres Olivos", ofrece un notable carácter urbano y aporta una significativa solución geométrica al crecimiento que, en su día, determinó el Plan General de Madrid para esta zona.

La urbanización

En la redacción del proyecto de urbanización del polígono se tuvieron en cuenta las previsiones que, sobre el trazado de los viales y redes



Ordenación de volúmenes. Alineaciones y rasantes.

CUADRO DE USOS Y APROVECHAMIENTO		
USO Y REGIMEN	SUPERFICIE EDIFICACION en m. ²	Nº MAXIMO VIVIENDAS
VIV. COLECTIVA (V.P.O.)	102.900	990
VIV. UNIF. ADOS. (V.P.O.)	29.920	272
GARAJE (V.P.O.)	21.600	—
ANEXOS (V.P.O.)	2.880	—
LOC. COMERCIALES (V.P.O.)	7.400	—
VIV. COLECTIVA (RL)	58.500	592
VIV. UNIF. AISLADA (RL)	19.476	102
VIV. UNIF. ADOSADA (RL)	4.840	44
GARAJE (RL)	4.970	—
LOC. COMERC. (RL)	1.000	—
SERV. TERCARIOS	4.800	—
INDUSTRIA	4.800	—
TOTAL	263.086	2.000

de abastecimientos, se incluían en el Plan Parcial, y sobre estos esquemas se desarrolló la documentación necesaria para dar una completa definición de tales elementos, de forma que se pudieran materializar correctamente sobre el terreno.

En el proyecto de la instalación de los diferentes servicios urbanísticos, se distinguieron dos grupos. Los que, una vez efectuada su recepción, habrán de ser cedidos por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de Madrid: red viaria, parques y jardines públicos, saneamiento, red de alumbrado, etc., y los que pasarán a ser propiedad de las diferentes compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, gas y servicio telefónico.

Respecto a las instalaciones comprendidas en este último grupo, la Junta de Compensación del polígono suscribió con Gas Madrid, S. A.,

Canal de Isabel II, e Iberdrola, S. A., unos convenios en los que se regulan las condiciones, técnicas y económicas, para la colaboración entre ambas en la construcción y posterior cesión de las instalaciones.

El proyecto de urbanización se ha redactado subdividiéndolo en los ya clásicos proyectos específicos de: explanación, pavimentación, red de riego e hidrantes; distribución de agua; saneamiento; distribución de energía eléctrica; alumbrado público; parques y jardines; canalizaciones telefónicas y suministro de gas. Todos estos proyectos específicos se coordinan y unifican mediante una memoria resumen, y el proyecto general se completa con el preceptivo de seguridad e higiene.

Topográficamente, el terreno está constituido por ligeras colinas que descienden hacia el noroeste con una vaguada central, denominada "del Horno del Tejar", que salva una altura de unos 18 metros con una longitud aproximada de 600 metros.

Otra vaguada menor parte del límite este del polígono y desciende hasta el oeste, hasta encontrarse con la anterior. Así pues, el terreno presenta, en general, una suave pendiente de este a oeste y otra, más acusada, que desciende de norte a sur.

Características de la urbanización proyectada

La red viaria proyectada configura el barrio alrededor de una gran plaza central, "de Los Tres Olivos", que se pretende sea el centro de las actividades sociales y comerciales y elemento de vida urbana durante todas las horas del día.

De esta plaza parten, de forma radial, cuatro vías, que conectan a aquella con los barrios limítrofes: urbanización "Nuevo Toboso", casco antiguo de Fuencarral, y con las vías de comunicación con el resto de la ciudad: carretera de Colmenar, carretera de Fuencarral a El Pardo y calle de Nuestra Señora de Valverde.

El viario interno se proyecta como anillos alrededor de la plaza central, lo que permite el acceso a las diferentes zonas del polígono sin tener que pasar necesariamente por aquella.

Adosadas a las vías de tráfico, se han proyectado 922 plazas de aparcamiento (el 2 % destinadas a minusválidos), que junto con las 2.508

que se construirán en las parcelas privadas totalizan 3.430 plazas, número que se juzga suficiente para cubrir las necesidades del polígono.

Se ha hecho una distinción en el tratamiento de las zonas verdes públicas, distinguiéndose dos modalidades de uso, y así se ha denominado "parque urbano" las grandes superficies ajardinadas y con importante plantación de césped, con caminos pavimentados y zonas estanciales dotadas del mobiliario adecuado, y como "áreas ajardinadas" a aquellas zonas menos extensas, con menor plantación de césped, grandes superficies de pavimento de terrazo y dotadas de motivos ornamentales.

En las plantaciones arbóreas, se han utilizado especies absolutamente adaptadas al clima de Madrid y con relación a los arbustos, se han elegido de hoja caduca y perenne, de floraciones notables de primavera y verano.

El conjunto de las zonas verdes previstas supone una superficie de 123.689 metros cuadrados, de los que 82.466 están cubiertos de césped, y el resto pavimentados con distintos tipos de pavimentos o enarenados.

Como ya hemos indicado, en el polígono, además del saneamiento, suministro de agua y de energía eléctrica, se han instalado los servicios de abastecimiento de gas y de canalizaciones telefónicas. Todos ellos se han proyectado e instalado siguiendo las indicaciones y con los detalles y normas constructivas que imponen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Madrid y de las diferentes compañías suministradoras.

El presupuesto de ejecución de las obras asciende a la cantidad de 1.311 millones de pesetas, lo que supone una repercusión por metro cuadrado de suelo urbanizado de 3.071 ptas./m.², y de 6.510 ptas. por metro cuadrado construible en usos residenciales y terciarios.

Manuel Blanc Díaz

José Antonio Menéndez-Morán Reverte

Arquitectos

Rafael Pastor Seco

Ingeniero de Caminos

Dirección Inmobiliaria de FERROVIAL