

El Proyecto del Suelo

Ensanche residencial en Valdebernardo (Madrid)

José María Ezquiaga



Vista aérea del ámbito de actuación antes del inicio de las obras (1988). En primer término la N-III Madrid-Valencia, al fondo los barrios de Palomeras y Moratalaz.

El proyecto y la ciudad

El proyecto de Valdebernardo refleja, en buena medida, las profundas transformaciones de Madrid a lo largo de la última década. A los cambios experimentados en la estructura económica de la metrópoli corresponden sustanciales alteraciones en el modelo espacial, en las formas de asentamiento de actividades y residencia y en el protagonismo de los agentes sociales en la construcción de la ciudad. Como resultado de todo ello, se está gestando un nuevo paisaje metropolitano y una redefinición de las tradicionales relaciones de dependencia entre centro y periferia, configurándose, alternativamente, una estructura territorial más rica y compleja.

Concebido inicialmente como un proyecto de "ensanche" residencial, el PAU de Valdebernardo ha devenido en una operación de transformación de la periferia, al enriquecer el contenido básico residencial con actividades y dotaciones de escala metropolitana capaces de modificar las relaciones entre las piezas urbanas preexistentes en su entorno.

En efecto, el PAU de Valdebernardo, situado en la carretera de Valencia al este de Moratalaz y Pavones, constituye uno de los elementos del racimo de nuevo crecimientos urbanos que el Plan General de 1985 propuso en el límite Este de la ciudad con el doble objetivo de reparar la fractura entre centro y periferia y estructurar internamente una periferia inacabada.

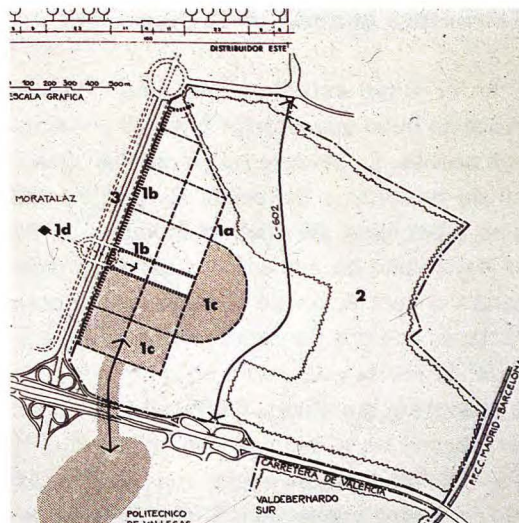
Como es sabido, el crecimiento fragmentado y discontinuo de Madrid entre el desbordamiento del perímetro del "Ensanche" de Castro, a finales del siglo pasado, y el "salto" metropolitano de los años 60, ha producido un paisaje periférico desarticulado, caracterizado por una sucesión de paquetes edificados inconexos, apoyados sobre los grandes ejes radiales o sobre los núcleos rurales preexistentes, entre los cuales existen importantes alveolos o intersticios vacíos. Tanto las parcelaciones espontáneas de la periferia,

que sirvieron de acomodo a la primera gran inmigración hacia Madrid en el cambio de siglo, como los grandes polígonos de edificación abierta más recientes, carecen de estructura urbana en sentido estricto y, muy frecuentemente, de unas mínimas infraestructuras o dotaciones.

Para afrontar esta situación el "Ensanche del Este" se concebía desde el Plan como la articulación en torno a una gran avenida de un rosario de nuevos crecimientos, a modo de pequeños "ensanches", que completaban los vacíos intersticiales, acoplándose, donde ello era posible, a las tramas urbanas consolidadas. Se confiaba así a las nuevas piezas el papel de "vertebrar" y dar continuidad a los tejidos urbanos existentes y contribuir, al tiempo, a la satisfacción de los déficits dotacionales acumulados en su entorno.

En el caso de Valdebernardo estos objetivos se materializaban en la fijación de unas cargas urbanísticas muy superiores a las establecidas en los sectores del suelo urbanizable programado. En particular, la condición de destinar a la construcción de vivienda en régimen de protección oficial el 90 % de las 6.000 viviendas previstas y la determinación de reservar 150 hectáreas para la creación de un parque forestal público, así como de reservar el suelo necesario para localizar un gran equipamiento metropolitano, inicialmente destinado a la ampliación del vecino campus Politécnico de Vallecas. Es interesante recordar al respecto que sobre el mismo área, COPLACO había iniciado años antes una gran operación expropiatoria destinada a la ubicación de un gran hospital.

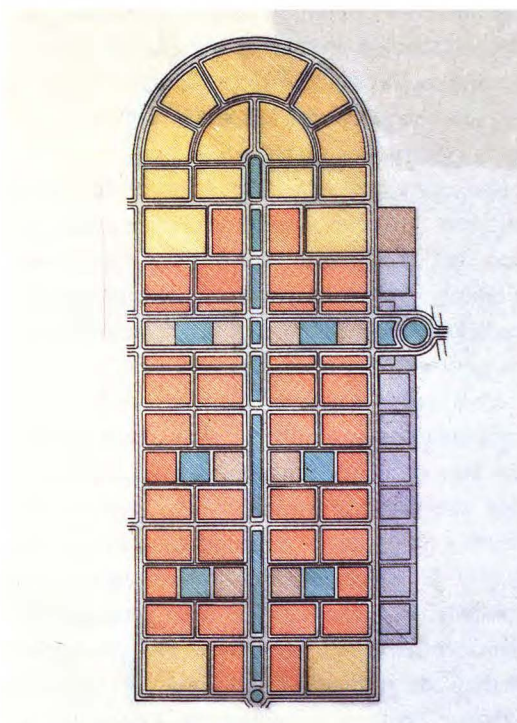
En 1989 la Comunidad de Madrid asumió la iniciativa del desarrollo del PAU, impulsando la constitución de un Consorcio urbanístico, al que se adhirieron las sociedades cooperativas PSV (mayoritaria) y VITRA, la sociedad estatal SGV, además del propio IVM. La gestación de la actuación constituye en sí misma una experiencia de interés ya que supone la incorporación al organismo promotor de todos los entes responsables en la operación que, una vez les son adjudicadas las parcelas urbanizadas en función de su contribución efectiva al Consorcio, se constituyen en promotores de la edificación.



Esquema de ordenación para el área propuesta por el Plan General (1985).



Esquema de usos del suelo del área de Valdebernardo.



Primera versión de la ordenación. La propuesta residencial se divide entre las áreas de Valdebernardo (Norte) y Sta. Luisa (Sur) separadas por la N-III.

Estructura general de la propuesta

En el orden estrictamente urbanístico el Proyecto hubo que afrontar diversas condiciones previas. La determinación del Plan General de destinar a Sistemas Generales una gran proporción del suelo disponible -un 60 % del ámbito de actuación- supone la necesaria concentración de la edificación sobre enclaves con una densidad relativamente elevada (60 viv/Ha y 32 viv/Ha en los PP-1 y II de la propuesta primitiva y 66,6 viv/Ha en el PP residencial en la propuesta final) aunque la edificabilidad bruta resulte muy baja: 0,26 m.2/m.2. Una consecuencia inmediata de esta opción es la exclusión de tipologías de baja o media densidad y gran consumo de suelo (como la vivienda colectiva unifamiliar aislada o en hilera) y la necesaria adopción de la vivienda colectiva y las alturas medias (cinco o seis plantas) como punto de partida de la ordenación desarrollada en el PAU.

Esta decisión del Plan General no era fruto de azar y se correspondía con una explícita voluntad de plantear una alternativa tipológica a los "polígonos" de edificación abierta que han caracterizado la construcción moderna de la periferia; reinterpretando la tradición de los "ensanches" decimonónicos y los sistemas de ordenación mediante alineación a vial y configuración de manzanas. Tras la reciente experiencia de abuso dogmático de la "manzana" como elemento privilegiado de cualquier composición urbanística, estas tesis suscitan una cierta cautela si no se matizan con una sensibilidad, igualmente importante, a las circunstancias urbanas y geográficas de cada lugar que pueden aconsejar la utilización de geometrías y tipologías diversas.

Una segunda determinación importante adoptada desde el Plan se refería a la división del área de concentración de la edificación en dos sectores diferenciados -Valdebernardo Norte y Santa Luisa- situados al norte y sur de la N-III. Esta opción presentaba el grave inconveniente de enclaustrar en el segundo de estos ámbitos un enclave de viviendas demasiado reducido (1.000 viv) para siquiera alcanzar un umbral mínimo de autonomía en los servicios elementales. Aunque la primera formulación del PAU asumía este condicionan-

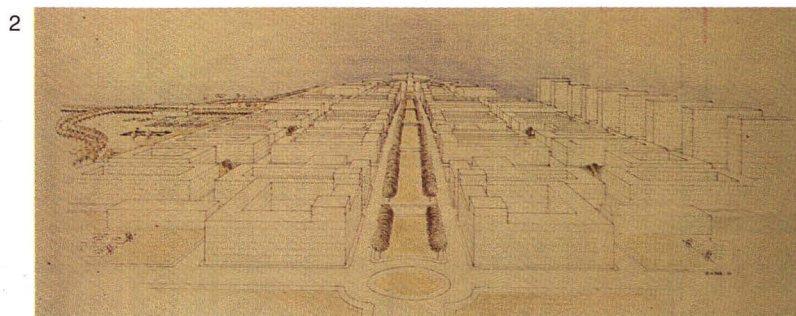
te, con posterioridad fue posible realizar una modificación del Plan General que permitiera reunir la totalidad de las viviendas en la zona norte y liberar en el ámbito sur del suelo necesario para recuperar la idea de ubicación de un hospital del este metropolitano, un área institucional y un intercambiador de transporte.

En tercer lugar, el Plan General sugería gravitar la propuesta sobre el "distribuidor" este, configurando una fachada urbana a la gran avenida, conforme al modelo de la Castellana. El cambio en el diseño y funcionalidad de este eje, que pasa a formar parte de la autovía de cintura M-40, supuso un condicionante fundamental en la configuración del sector al quedar éste constreñido como un enclave entre autovías, físicamente aislado de las piezas urbanas de su entorno.

Esta situación de relativa indiferencia a la morfología del contexto nos aconsejó orientar la propuesta hacia la búsqueda de una legibilidad interna, mediante la generación de unas leyes geométricas propias capaces de caracterizar el "ensanche" como una pieza identificable de ciudad. Por otra parte el impacto visual y sonoro de la nueva autovía aconsejaba redefinir las relaciones "exterior-interior" propuestas en el Plan General, interiorizando como columna vertebral de la ordenación la gran avenida prevista originariamente como límite exterior.

De esta forma la ordenación del ámbito norte se articula en dos "estratos" diferenciados: a) un orden "urbano" constituido por una fachada terciaria y dotacional que actúa como "filtro" entre la autovía y el área residencial y que adecúa su imagen y escala a la propia de los viarios arteriales que delimitan el sector (sucesión de edificios terciarios de 60 x 18 metros y catorce plantas distribuidos perpendicularmente a la M-40); b) un orden "doméstico", conformado por la extensión residencial, replegado tras esta primera fachada urbana.

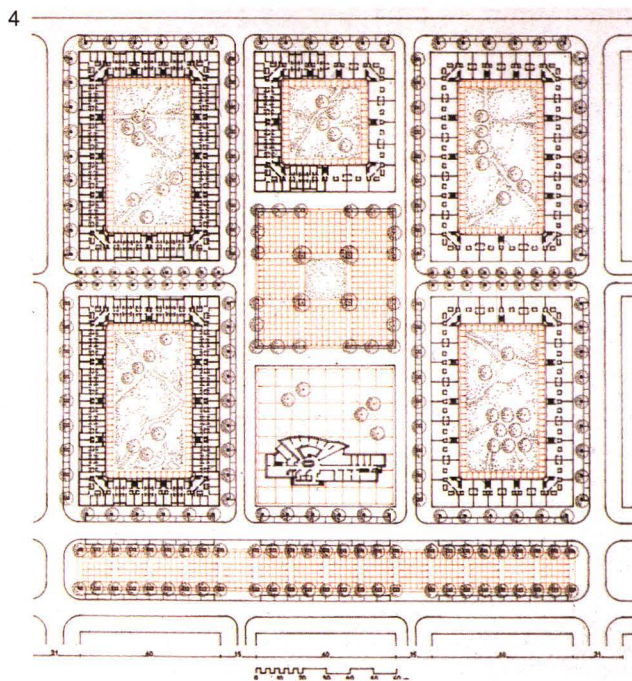
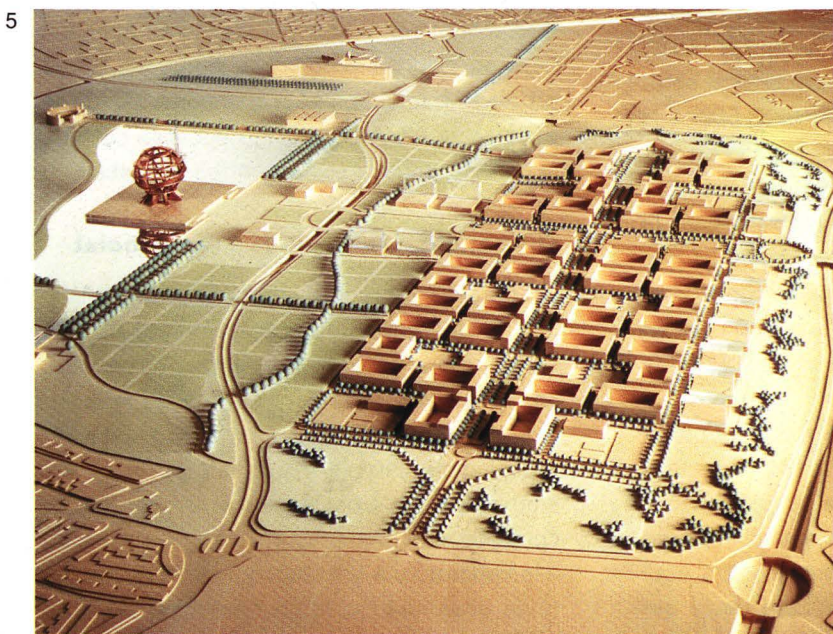
Como elementos vertebradores del conjunto de la propuesta se configuran dos grandes ejes estructurales. El primero, de 1.200 m. de longitud, discurre en dirección aproximada norte-sur, constituyendo tanto el eje de concentración de la actividad (bajos comerciales y equipamientos) como uno de los accesos



1. Versión final de la ordenación. La totalidad de la residencia se localiza en Valdebernardo Norte, reservándose el área de Sta. Luisa para usos dotacionales metropolitanos (hospital e institucional).

2. Perspectiva del Eje Norte-Sur del área residencial de 54 m. de sección y 1.200 m. de longitud.

3. Vista de la ordenación desde el Sur. En primer plano el área de Sta. Luisa y el hospital del Este, al fondo el Parque equipado y el área residencial de Valdebernardo.

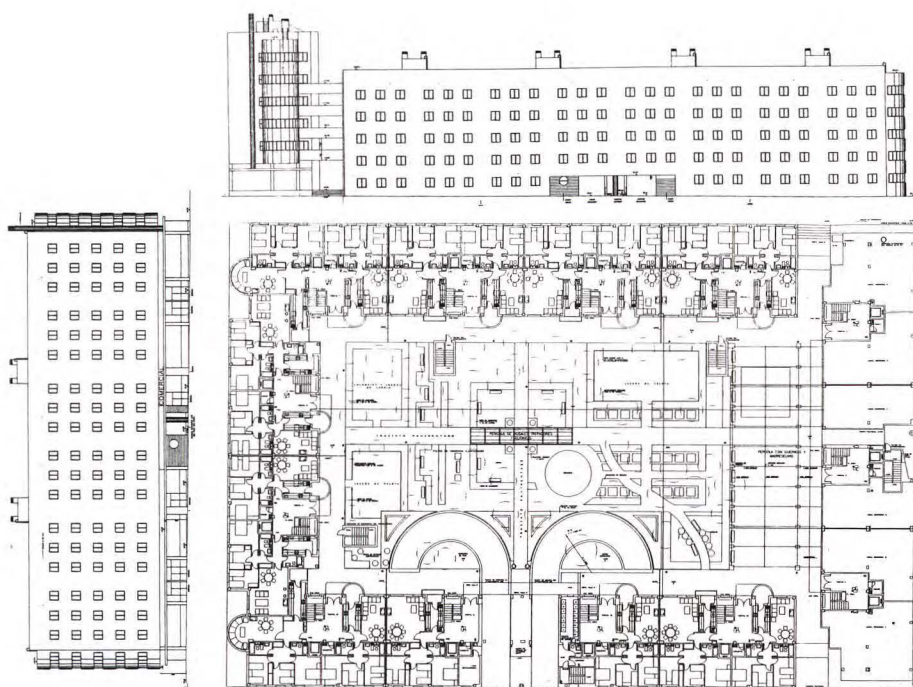


4. Ordenación de la unidad residencial básica (750 viviendas) y esquemas tipológicos indicativos.

5. Vista del conjunto de la ordenación desde el Norte. A la derecha de la imagen el trazado de la M-40 y a la izquierda el Parque y el complejo dotacional.

6. Vista desde el Sur del estado actual de las obras de urbanización.





principales al área residencial. El segundo eje, de 800 metros, discurre ortogonalmente al exterior, uniendo la C-602, el parque forestal y Valdebernardo con el distrito de Moratalaz. Constituye por ello la vinculación más directa entre el nuevo ensanche y la ciudad consolidada, posibilitando el acceso urbano al nuevo parque, al mismo tiempo que el enlace entre la Carretera de Vicálvaro-Vallecas (C-602) y la malla interior de Moratalaz. La sección de ambos ejes se adecúa a su papel estructurante tanto a nivel funcional como emblemático. El primero se plantea con una sección de 54 metros de bulevar central ajardinado de 18 metros. El segundo alcanza una sección de un rosario de equipamientos y jardines sobre una zona libre central de 48 metros.

La versión definitiva del Proyecto contempla, además, la ampliación de la sección y rectificación del trazado de la conexión Vicálvaro-Vallecas, incluyendo un nuevo nudo de enlace con la carretera de Valencia. De esta forma se mejora la accesibilidad tanto del Parque y el sector residencial contiguo, como del área destinada a la ubicación del nuevo hospital.

La idea ordenadora del Plan Especial del Parque consiste en seleccionar un número reducido de elementos y criterios relevantes,

que permitan controlar la formación del nuevo territorio, reconciliando las posibilidades de definir una imagen con la flexibilidad y adaptabilidad que requiere la construcción de una pieza de tal escala (150 Has) a lo largo de un período dilatado de tiempos.

La propuesta se estructura en diversos ámbitos. El más cercano al área residencial aproxima su tratamiento a la idea de "jardín urbano" al servicio inmediato de la población residente, continuando la morfología de la malla viaria del Plan Parcial, a la que se superpone el trazado paisajístico más libre de los senderos y plantaciones. El centro de gravedad del Parque se establece en torno a la creación de una extensa lámina de agua y un área dotacional metropolitana, sobre la que se llegó a plantear la ubicación de la Esfera Armilar y un complejo de equipamientos culturales complementarios que transformarían el Parque Suburbano en un elemento referencial para el conjunto de la ciudad.

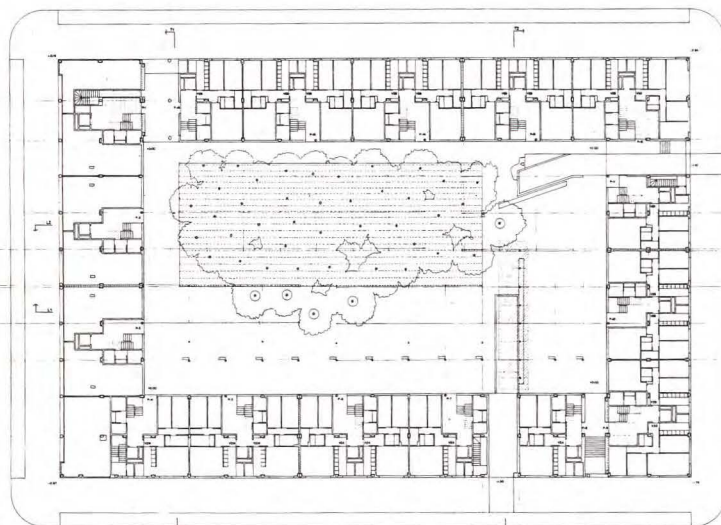
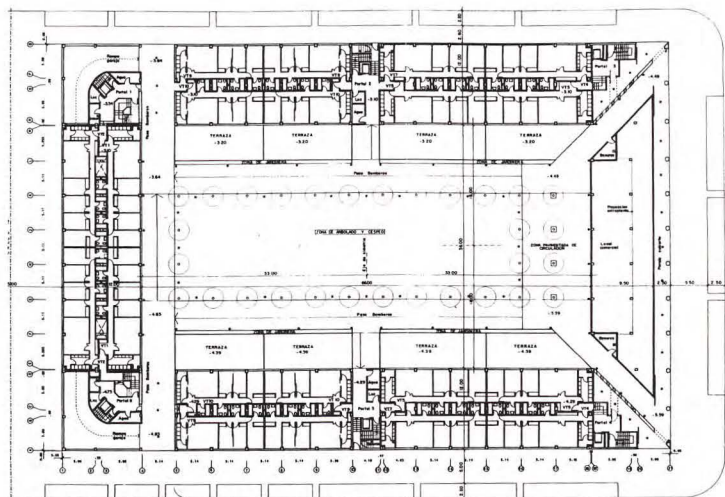
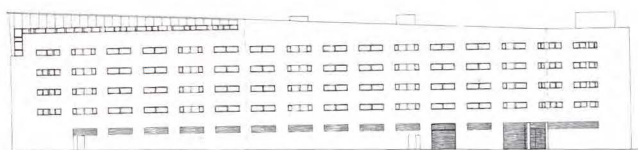
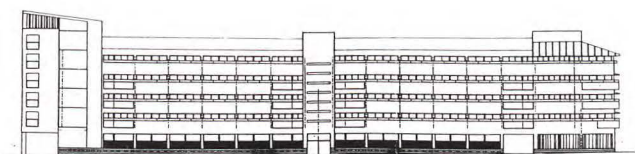
La propuesta se completa con una cuidada atención a los bordes. El contacto con el núcleo de Vicálvaro se resuelve con un ajardinamiento blando organizado en sucesivas plataformas arboladas. Sobre el frente de la carretera de Valencia se configura un mirador que delimita, al tiempo, la lámina de agua del lago, abriendo la perspectiva sobre una ladera arbolada que propicia la transición desde la plataforma elevada del lago hasta la cota de la autovía, situada veinte metros más abajo.

Ordenación de la unidad residencial

Los elementos estructurales antes señalados constituyen la argumentación general y la referencia urbana de la propuesta, pero no agotan la necesaria complejidad de articulación del espacio urbano. Por ello resulta imprescindible complementar la fijación de los elementos que articulan la matriz espacial del conjunto, con otra aproximación más sensible a lo concreto y a la escala del espacio perceptible, entendido como articulación entre el "lleno" y el "vacío" urbano, la calle y el zócalo edificado, el inmueble y la parcela.

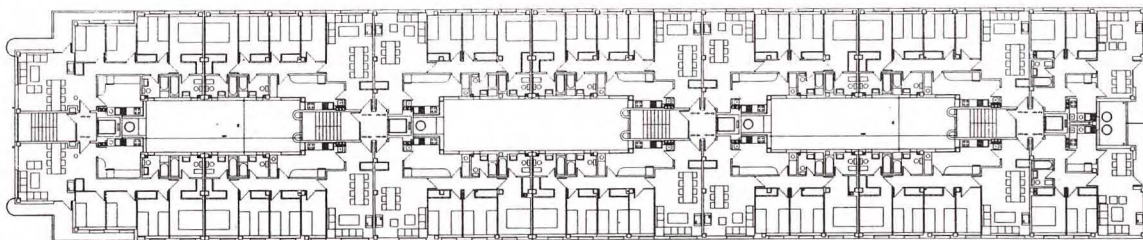
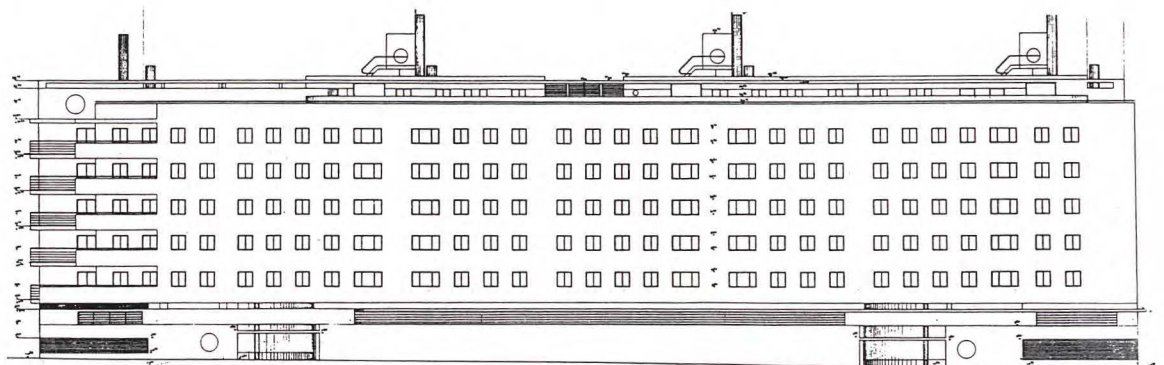
En el Proyecto, la estructura viaria de orden primario se completa con una secuencia de vías transversales de 21 metros que delimitan unidades residenciales de 750 vivien-

Proyecto de manzana de 128 viviendas y locales comerciales. Julio Cano Lasso, Diego Cano Pintos, Gonzalo Cano Pintos, Alfonso Cano Pintos y Lucía Cano Pintos. P.S.V. Sociedad Cooperativa. Planta baja y alzados.

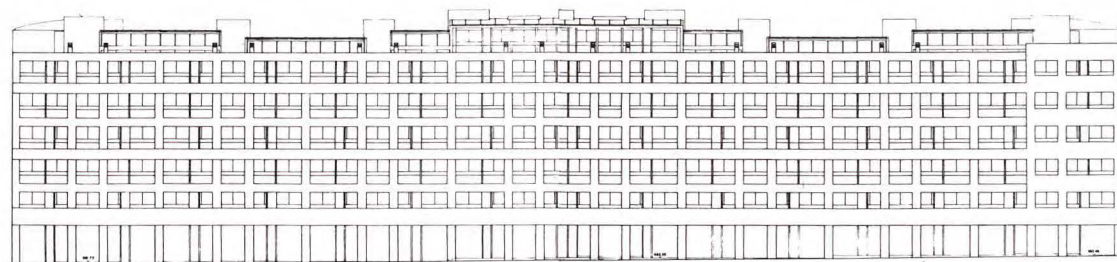


1

2



3



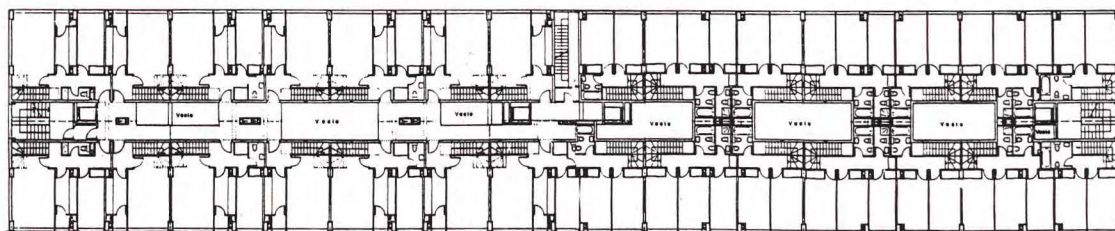
1. Proyecto de manzana de 138 viviendas y locales comerciales. Jerónimo Junquera y Estanislao Pérez Pita. P.S.V. Sociedad Cooperativa. Planta baja y alzado sobre el eje central.

2. Proyecto de manzana de 150 viviendas y locales comerciales. Javier Frechilla y José Manuel López Peláez. IVIMA, Comunidad de Madrid. Planta baja y alzado externo.

3. Proyecto de bloque lineal de 76 viviendas y locales comerciales. Julio Cano Lasso, Diego Cano Pintos, Gonzalo Cano Pintos, Alfonso Cano Pintos y Lucía Cano Pintos. P.S.V. Sociedad Cooperativa. Planta tipo y alzado.

4. Proyecto de bloque lineal de 71 viviendas y locales comerciales. Jerónimo Junquera y Estanislao Pérez Pita. P.S.V. Sociedad Cooperativa. Planta tipo viviendas dúplex y alzado.

4



CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS PAU-4 VALDEBERNARDO

		Uso	Superficie de suelo m.²	Edificabilidad m.²
PLAN PARCIAL VALDEBERNARDO NORTE	Residencial	VPO (5.400 viv)	192.960	540.000
		Libre (600 viv)	26.640	88.000
		Comercial VPO	—	19.000
		Comercial Libre	—	3.000
		TOTAL	219.800	650.000
	Terciario		63.675	125.000
	Dotacional	Educativo	98.850	
		Social	23.344	
		Deportivo	48.000	
		Institucional	16.162,5	
	TOTAL	186.162,5		
	Zonas Verdes	Locales	132.772	
Protección infraestructuras		2.250		
Sistema General interior (Parque Forestal)		197.800		
TOTAL		332.822		
Viario Local		295.825,5		
TOTAL PLAN PARCIAL			1.098.279	775.000
PLAN ESPECIAL SANTA LUISA	Dotacional	Sanitario	150.036	
		Institucional	19.904	
		TOTAL	169.940	100.000
	Zonas Verdes	Parque Forestal	243.387	
		Viario	32.233	
TOTAL PLAN ESPECIAL			445.560	100.000
SISTEMAS GENERALES (EXTERIORES A LOS SECTORES)	Dotacional Metropolitano		138.966	
	Viario		237.570	
	Parque Forestal		1.059.201	
TOTAL PAU			2.979.576	875.000

das, organizadas en racimos de seis manzanas (una de ellas destinadas a equipamiento) en torno a una plaza pública central de 60 por 60 metros. El conjunto de estas unidades gravita sobre el eje longitudinal norte-sur, ofreciendo al mismo una fachada residencial de seis plantas, con zócalo comercial, intercada por los equipamientos locales. El interior de cada unidad tiene el carácter de área estancial, con secciones viarias adecuadas al acceso restringido a los residentes (aunque renunciando a la peatonalización absoluta) de 15 metros de sección.

A nivel tipológico la propuesta se organiza en un orden regular de 32 manzanas de 60

por 90 metros, con la excepción de 8 manzanas de 60 por 60 en torno a las plazas antes mencionadas, y una serie de 8 bloques lineales de 90 metros, situados en torno al eje transversal de conexión entre el parque y la ciudad. La altura general es de cinco plantas (incluyendo la baja), salvo en los frentes edificados sobre los dos ejes estructurales en los que se prevé un zócalo comercial y una planta adicional. Los fondos edificables de 12 metros y los restantes condiciones básicas de edificación se adaptan a las determinaciones de la ordenanza en manzana cerrada establecida en el plan General de Madrid, valorando un criterio de homogeneidad en la aplicación normativa.

Con esta organización se pretende que la unidad residencial funcione como articulación intermedia entre la escala urbana y la estrictamente doméstica de las viviendas, permitiendo organizar un gradiente de sucesiva privacidad entre los espacios públicos y privados, que evite el riesgo de la excesiva introversión de las manzanas perimetrales en torno al patio central, con la consiguiente inversión de las relaciones “dentro-fuera”, “privado-público”, tan frecuente en los nuevos polígonos residenciales. Dicho gradiente tiene el máximo de nivel de publicidad en la plaza central (donde se ubica el comercio diario), decayendo en las calles de acceso restringido, jardín público de defensa de las fachadas residenciales, para concluir en el patio de la manzana, concebido como un espacio estrictamente privado, reservado a los residentes, responsables de su mantenimiento.

El PAU y Planes Parciales de Valdebernardo fueron redactados desde los servicios de Urbanismo de la Comunidad de Madrid por el equipo integrado por J. M.^a Ezquiaga, M. de Blas, M. Candeira, C. Lasheras, M. J. Muñoz y E. Mata, arquitectos; J. de Marcos, economista y J. A. Santamera, ingeniero de Caminos.

El Plan Especial del Parque Forestal fue redactado por J. Seguí y R. Engel, arquitectos.

El Proyecto de Urbanización del Plan Parcial fue realizado por T. Fernández, ingeniero de Caminos.

La Gerencia del Consorcio Promotor es desempeñada por Vicente Zaforas.

José M.^a Ezquiaga Domínguez
Doctor arquitecto