



El planeamiento urbano en el realojamiento de Vallecas

Fernando Prats, Alfredo Villanueva y Felipe Manchón

En la historia de Vallecas, la lucha por una vivienda digna, por la mejora de las condiciones de vida y contra los planes parciales que incorporaban mecanismos de renovación-expulsión, ha constituido una de las constantes a lo largo de los años setenta. Y es precisamente al final de este período cuando las condiciones maduran lo suficiente para sentar las bases de lo que va a suponer y está suponiendo una operación de gran envergadura: La "renovación urbana" de un área de 320 Has. en la que viven unas 34.000 familias y con capacidad de alojar, aproximadamente, otras 12.000 familias más.

"Queremos casas, y no más barro", "casa sí, chabolas no"; las repetidas aspiraciones coreadas por los vecinos iban a comenzar a ponerse en vías de realización con ayuda del conjunto de instrumentos articulados en 1979: creación de un ente operativo público de gestión y participación vecinal (OREVASA), promulgación de un decreto de expropiación sobre toda el área de intervención, suspensión cautelar de todo tipo de licencias y elaboración y aceptación por parte de la Administración Central de un programa de erradicación de la infravivienda existente (Orden comunicada de marzo de 1979), todo lo cual permitió un planteamiento operativo coordinado con otras actuaciones por OREVASA.

EL MARCO DE LA ACTUACION URBANISTICA

El área de intervención de OREVASA sobre la cual se empieza a trabajar (las dos terceras partes del distrito de Vallecas) está plagada de situaciones urbanísticas muy diversas, sometidas a compromisos de todo tipo, muchos de ellos irreversibles. En su conjunto, constituye un espacio heterogéneo, pero con predominio del suelo libre y de una amplia extensión de infraviviendas. Estas autoconstrucciones, de muy baja calidad edificatoria en su inmensa mayoría, vienen cobijando a más de 10.000 familias desde hace más de 20 años.

Desde el principio, las dificultades para conseguir el realojamiento de dichas familias en la misma zona y en plazos razonables fueron abrumadoras. No obstante, tras numerosos debates, estudios previos y aproximaciones sucesivas, fue abrien-

dose paso poco a poco, entre los sectores implicados (vecinos, técnicos y Administración), la idea de que las soluciones urbanísticas a adoptar habrían de compatibilizar, por un lado, las condicionantes de la compleja operación social del realojamiento y la exigencia de un buen nivel de calidad urbana en el área de actuación; y, por otro, la oportunidad de que su integración en el distrito vallecano supusiera una mejora cualitativa del mismo.

Así pues, el nuevo planeamiento ha de asumir la dinámica creada en la parte consolidada de Vallecas exterior a la zona de actuación. Para ello ha de considerar su margen de intervención indirecta en relación a sus enormes problemas (accesos y conexiones varias, infraestructuras, desequilibrios internos, déficits de espacios abiertos, dotaciones, altas densidades). Y, junto a ello y de forma muy especial, debe plantearse la necesidad de actuación en la desarticulada y dispersa edificación existente (zonas de ensanche, grandes colonias aisladas, poblados públicos...), tratando de redefinir una nueva relación unitaria en todo el distrito tanto en su homogeneización funcional y de servicios como en el importante plano de la formalización de la ciudad. En suma, se trata de combinar el realojamiento con "hacer ciudad" dentro del distrito, mejorando los servicios del conjunto (1).

De lo arriba indicado se desprende asimismo la necesidad de proceder, en el interior del área de actuación, a una valoración pormenorizada de la realidad existente:

- Análisis profundo de las áreas urbanas más consolidadas, y su aceptación por positivo siempre que cumplan los mínimos de lo que social y culturalmente es asimilable a un tejido urbano válido, aunque estos mínimos no coincidan con lo que la legislación, ordenanzas y estándares al uso preconizan.

- Valoración, en toda su dimensión y complejidad, acerca de la remodelación o rehabilitación de la trama subestandar de infraviviendas, a pesar del apriorismo con que la mayoría de la población residente desea su eliminación, y teniendo presente que en ocasiones esta trama está inserta en áreas semiconsolidadas.

- Tratamiento a seguir en los suelos libres o vacantes como consecuencia de la desaparición de las infraviviendas, analizando el tipo de nuevo desarrollo a proponer, y especifican-

do criterios de diseño urbano, composición y volumetrías de la nueva edificación, y formalización de elementos urbanos de especial significado.

Los objetivos urbanísticos, y ello merece especial mención, no han sido producidos de una reflexión sin condicionantes: ha surgido de una compatibilización con los requerimientos económico-sociales de la propia operación de realojamiento y de la población que la sustenta, y en su formulación han pesado los condicionamientos concretos del "aquí y ahora" en los que se ha inscrito (rigideces del marco legal, limitaciones en los sistemas de gestión, etc.). Pero este tema, de singular importancia, merece un desarrollo propio que necesariamente ha de quedar para mejor ocasión.

LOS TRES SECTORES DEL PLANEAMIENTO

Así pues, en el proceso de definición de objetivos, necesariamente dialéctico, han intervenido múltiples intereses, entre los que cabe resaltar una fructífera interacción entre equipo técnico e instancias vecinales que nos aproxima a un urbanismo más participativo. No obstante, no siempre ha sido posible plantear en este marco todos los objetivos a la vez y de una forma global, ya que tal pretensión hubiera bloqueado la capacidad de respuesta de las distintas instancias oficiales, normalmente paralizadas, que tienen que ir tomando decisiones en cada momento.

Por ello, y ante la imposibilidad de abarcar toda el área de intervención bajo un único Plan, se trocó el conjunto en tres sectores con suficiente entidad en sí mismos para convertirse en unidades urbanísticas con desarrollos de planeamiento, gestión y urbanización independientes, pero cuya suma forma un todo interrelacionado a tener presente a la hora de hacer balance económico, social y urbanístico de la operación.

El primer sector lo constituye el *Polígono de Palomeras Sureste*, con 214 Has., un Plan Parcial y una Junta de Compensación en marcha, al amparo de lo cual se habían construido ya 5.500 viviendas como volumen de cuenta. Sobre este sector, con un pequeño porcentaje de infravivienda y un importante paque-

te de suelo vacante, gravita una edificabilidad y usos comprometidos para construir 10.000 viviendas más, compromiso ratificado con fecha reciente por una sentencia del Tribunal Supremo y que va a convertirse en uno de los puntos inamovibles en la negociación entre propietario del suelo-Administración-convenio expropiatorio. Ante tal situación, el margen de maniobra es reducido: los esfuerzos se dirigieron a ordenar unas edificabilidades dentro de unas supermanzanas predeterminadas.

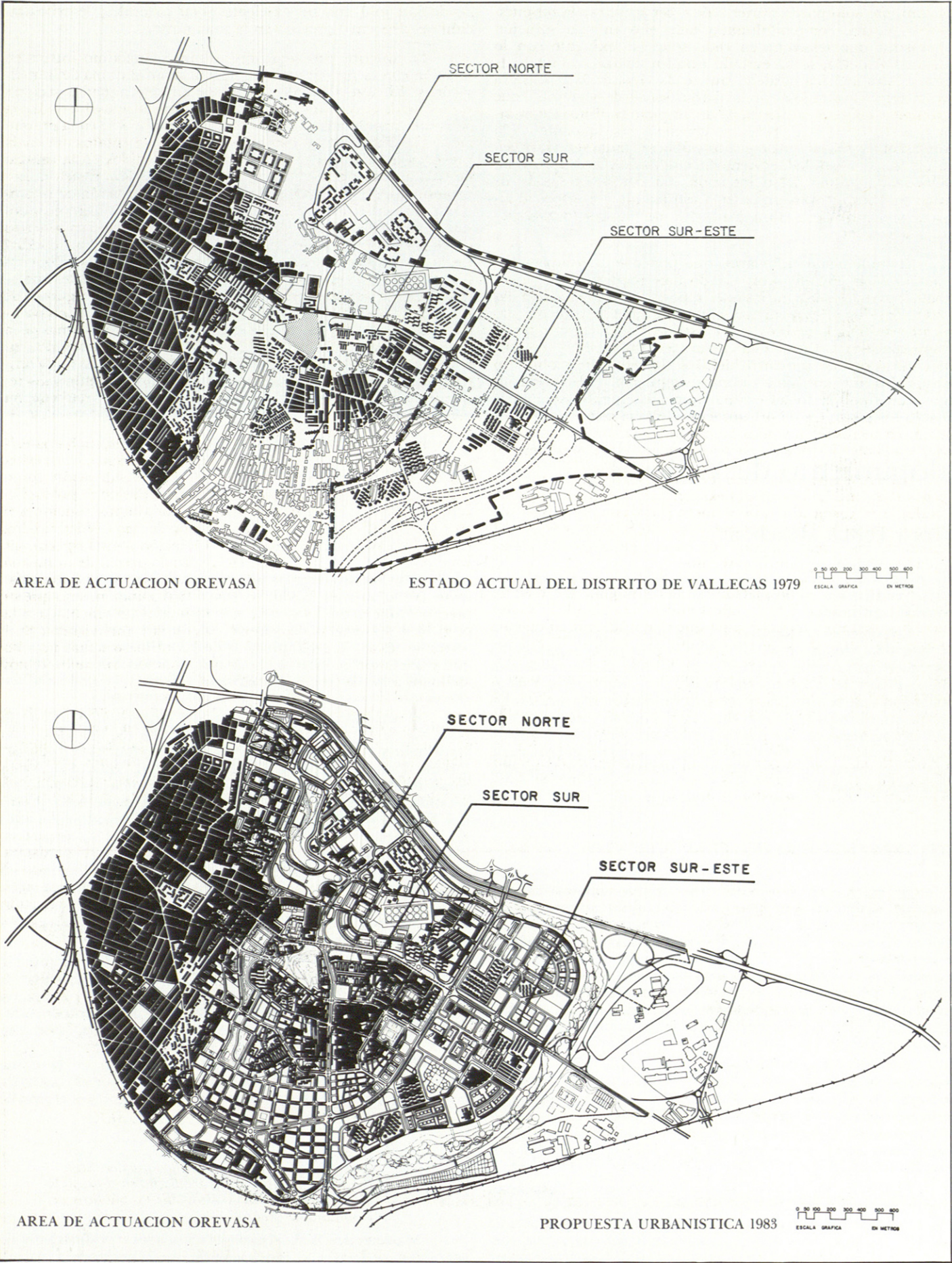
El segundo sector lo forma el *Polígono al Norte de la Avenida de la Albufera*. De una extensión de 184 Has., con importantes actuaciones privadas y públicas (Sta. Ana, Tajamar, Divino Obrero, Taxistas, Centro Comercial, Fontarrón, Obra Sindical, Barnard) desarrolladas o comprometidas de forma irreversible, y con un pequeño porcentaje de infraviviendas (Cerro del Tío Pío y Doña Carlota). Es un sector desconexado, falto de urbanización y con difícil accesibilidad por la escasez de viario y la existencia de una topografía de fuertes desniveles. Pese a todo existe un importante paquete de suelo vacante no comprometido y susceptible de ser redefinido en cuanto a edificabilidad y usos. En este sector, las posibilidades de actuación son mayores, permitiendo rematar y trabar todas las actuaciones entre sí y con el resto del distrito.

El *Polígono al Sur de la Avenida de la Albufera*, con 222 Has. y unas 17.500 familias, comprende un mosaico de actuaciones privadas muy heterogéneas y algunas colonias de promoción pública; pero fundamentalmente, engloba la gran masa de infraviviendas y autoconstrucciones del área de actuación. Sobre este sector precisamente sobrevuela el mayor interrogante del "¿Qué hacer?": caso de inclinarse por la recuperación de la trama urbana, la cuestión es cómo llevarla a cabo; si, por el contrario, hay que pensar en un nuevo desarrollo, la incógnita es el tipo de ciudad a proponer.

DEFINICION DE OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS PARA CADA SECTOR

Al plantearse la diversidad de realidades y posibilidades de actuación, se llega a la conclusión de que la coherencia interna





del conjunto sólo puede provenir de saber ajustar cada propuesta a su escala, compatibilizando todo ello en una solución urbanística que relacione en cada sector lo existente con lo nuevo. Para ello, se ha evitado una formalización unificadora y esquemática desde el punto de vista de la tipología edificatoria, buscándose sin embargo señas de identidad que permitan reconocer la existencia de un planteamiento superior. En nuestro caso, esta opción se concreta especialmente en la propia concepción de los espacios públicos, tanto del viario en sus distintas modalidades (avenidas, bulevares, vías de tráfico no motorizado...) como de su inserción con parques y plazas, de forma que constituyan un sistema estructurante de especial alcance y significado para articular un conjunto tan heterogéneo.

El tratamiento del viario, que pretende la recuperación peatonal de la ciudad incorporando una amplia red de paseos arbolados para los itinerarios más importantes y volviendo a dar a las aceras dimensiones dignas; el propio trazado y dimensionamiento equilibrado de las vías; el diseño de las intersecciones; la propuesta de creación de una vía ambiental ("verde") interparques incorporando un carril bici; los elementos de mobiliario urbano; los distintos hitos y puntos singulares...; todo ello configura un tipo de ciudad cualitativamente superior, siempre y cuando los proyectos de urbanización de cada sector no se conviertan en meros documentos de trámite, sino auténticas piezas claves en la obtención de un espacio de mayor calidad urbana (2).

Dentro de este planteamiento adquiere especial importancia la valoración de la realidad existente en cada sector. En este sentido, la recuperación para la nueva propuesta urbanística de todo aquello válido que tiene cada zona debe combinarse con el rechazo de los demás aspectos con objeto de ofrecer la mejor calidad posible a los futuros residentes.

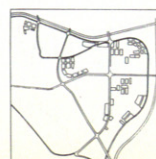
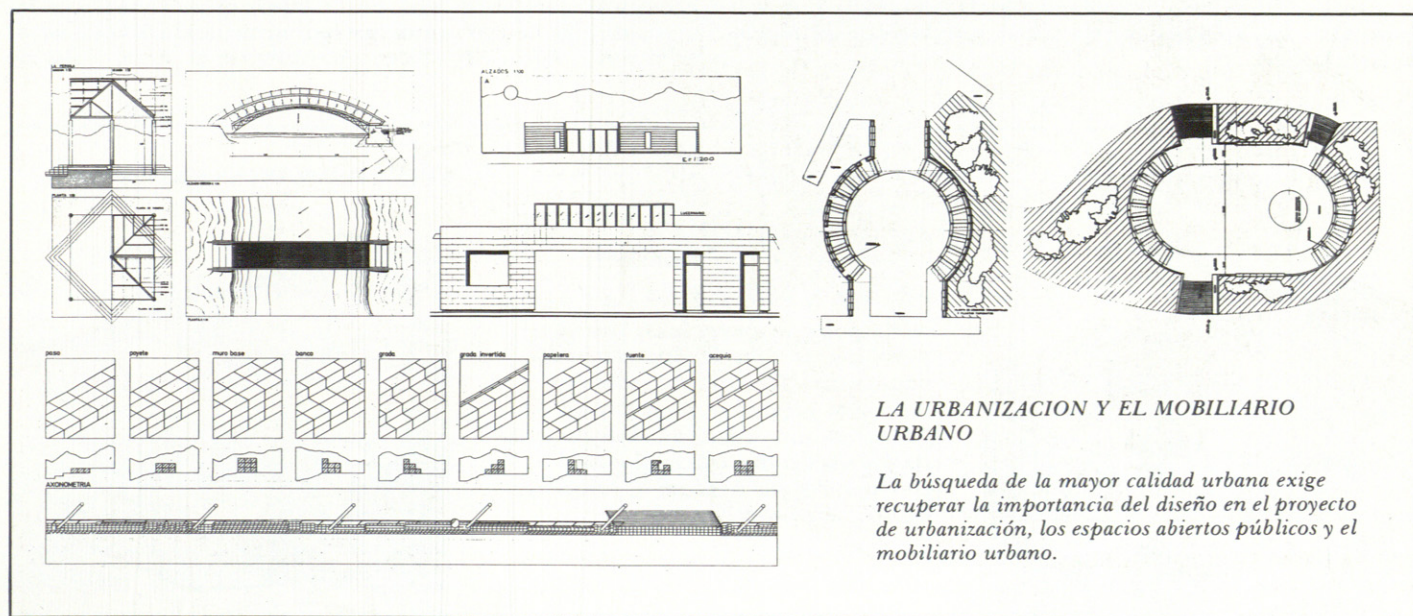
El sistema de expropiación conlleva un gran volumen de inversión, pero posibilita la oportunidad de control de suelo. Ello exige una gran madurez para que el resultado final obtenido esté a la altura del esfuerzo económico a realizar. Esta preocupación se ha planteado no sólo en relación a la edificación, usos y planteado no sólo en relación a la edificación, usos y usuarios actuales, sino que ha estado presente a la hora de recuperar "sitios" concretos de interés especial: espacios con vocación de uso público, como es el caso del parque urbano en el Cerro del Tío Pío, sustituyendo el eje de núcleo del norte de la Avda. de la Albufera por dos vías perimetrales; modificación del trazado del IV cinturón a su paso por Palomares Sureste; recuperación para contenedor de dotaciones públicas del pobla-

do de San José, con sus excelentes cotas naturales; desprivatización del deportivo previsto en la zona norte...

La anterior preocupación alcanza su máximo interés en relación con la propuesta de actuación sobre el trama de infraviviendas. En éste un polémico tema; en determinados sectores profesionales existe una predisposición inicial muy fuerte hacia su rehabilitación global, basada fundamentalmente en la prevención de rehabilitación global, basada fundamentalmente en la prevención hacia los pobres resultados obtenidos en la calidad de vida urbana conseguida en los barrios de nueva creación. Los profesionales que hemos participado en la definición de la propuesta urbanística compartimos esta visión crítica, pero no valoramos adecuada la solución de rehabilitación en el caso concreto de la infravivienda vallecana. A esta conclusión no ha sido fácil llegar: muy al contrario, se partía de una nueva sensibilización hacia toda realidad urbana (incluso hacia las marginales análogas al caso que nos ocupa) y a un aprovechamiento riguroso de los recursos existentes. Pero hay que recordar que la infravivienda vallecana y la trama que la soporta es una herencia más de la "otra cara del desarrollismo español" de los años sesenta; su realidad no puede compararse con otros ejemplos de autoconstrucción europea: desgraciadamente, no reúne los mínimos requerimientos constructivos para pensar en su recuperación generalizada.

En relación a la trama urbana de estas áreas, no ha parecido razonable plantear con determinantes, finalmente, otros criterios de valoración distintos de los de su consideración como soporte de unas relaciones sociales concretas (las de su población actual) de su capacidad para desempeñar nuevas funciones a escala distrital, o de los de la consecución de una calidad urbana válida para su población futura. En relación a este aspecto, las conclusiones del análisis concreto realizado acerca de la misma resultaron concluyentes: las infraestructuras varias y básicas existentes no sólo tienen hoy déficits de difícil solución, sino que su precaria funcionalidad actual está íntimamente vinculada a la fragilidad del sistema de conexiones con la infraviviendas. Sustituyendo éstas, la rehabilitación de las infraestructuras no sólo ofrece inciertos resultados, sino que comportaría unos costos análogos a los de su renovación total.

Por todo ello, tras estudios y debates con los vecinos, se adoptó una decisión: basado el realojamiento en la expropiación del suelo-edificación, y en el traslado de su población a nuevas viviendas, la opción que permite obtener mejores resultados urbanísticos siendo a la vez compatible con los requerimientos sociales y económicos de la operación, consiste en la remodela-



ción del tejido subestándar, recuperando, eso sí, los escasos elementos urbanísticos y edificatorios válidos y delimitando a la vez ciertas áreas (semiconsolidadas) para las que se propone un rehabilitación general.

Analizando los objetivos parciales en uno de los sectores en que se ha subdividido el Área de Intervención entresacamos las siguientes propuestas:

Palomeras Sureste

Dados los fuertes condicionantes existentes antes indicados y concretamente la dificultad de ordenar una fuerte edificabilidad ya comprometida, la propuesta contempla la opción de la edificación abierta con todas sus consecuencias. En este caso, el barrio al que se aspira tiene todos sus componentes del urbanismo de los setenta, en clara correspondencia con los bloques ya contruidos como volumen a cuenta, optando por criterios compositivos en los que la magnitud de las volumetrías está compensada por los espacios abiertos y las edificaciones más menudas de los equipamientos. La propuesta está, como se ve, en clara contracorriente con las tendencias más actuales, basadas en la recuperación de la calle, ocupación intensiva del suelo y alturas reducidas. La imagen urbana que se ofrece es la que predomina en toda la periferia madrileña, con resultados desiguales; ello obliga a una arquitectura esmerada y de calidad, y a un tratamiento cuidadoso de la urbanización, de los espacios libres, arbolado y mobiliario urbano.

Como elementos significativos introducidos respecto a la situación de partida, cabe señalar la modificación del trazado del IV cinturón permitiendo la reserva de un suelo de cerca de 48 hectáreas para un parque lineal de tres kilómetros de longitud que remata por el este todo el continuo urbano de Vallecas y que con un atractivo trazado y composición paisajística hará legible las rotundas volumetrías adoptadas, cuando se ultime su realización. Y en segundo lugar, haber introducido unas reservas de suelo para edificación completamentaria con ámbito de influencia superior al propio polígono y que redundará en el reequipamiento del distrito.

Norte de la Avda. de la Albufera

En esta área la propuesta se dirige fundamentalmente a rematar y trabar las distintas promociones existentes con pequeños paquetes de edificación residencial colectiva de 4 a 8 plantas. Estas edificaciones han tratado de compatibilizar la necesaria continuidad urbana de ciertas zonas, la volumetría y alturas requeridas, la consideración de ciertas perspectivas, definición de fachadas, etc.

Nuevamente aquí emergen, como elementos significativos, los cerros de Vallecas, con una topografía accidentada vocacionalmente destinada para desarrollar un parque urbano de características singulares dentro de los parques madrileños. La recuperación de este espacio para este fin supone la desaparición de uno de los ejes de núcleo tan queridos a la traumática red arterial del 72 y en definitiva una sensibilización hacia una nueva funcionalidad de los espacios libres.

Junto con ello se propone la imprescindible reurbanización del polígono y un tratamiento de borde con el casco antiguo del pueblo de Vallecas, todo lo cual ha supuesto una fuerte repercusión por cada nueva vivienda a realizar en la zona, resintiéndose el programa económico-financiero del realojamiento en dicho polígono si se considera aisladamente del resto de la operación. En este caso, la propuesta urbanística va más allá de los objetivos inmediatos de garantizar una nueva vivienda a cualquier precio, evitando crear nuevas "colonias": Se aspira a aprovechar quizás la última oportunidad de reurbanizar un trozo de la ciudad que precise de ello, y en el que van a vivir más de 12.000 familias.

Sur de la Avda. de la Albufera

La propuesta se enfrenta aquí con el tema más comprometido y difícil; tal como ya ha sido indicado, la opción adoptada es la remodelación de un paquete importante de tejido subestándar (unas 100 Has.) y la creación de una nueva trama urbana.

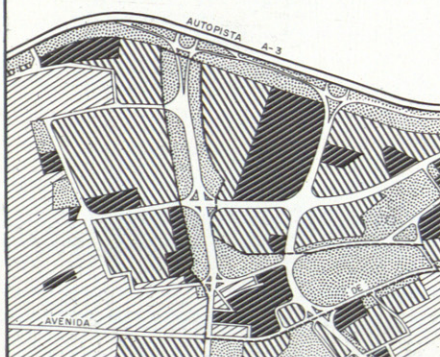
Tres políticas específicas se marcan para cada una de las áreas en que se subdivide este polígono:

Áreas consolidadas: Se busca la mejor "terminación" urbanística y edificatoria, cubriendo a la vez y en la medida de lo posible su reequipamiento y reurbanización interna, fijando instrumentos de actuación que graduen en el futuro la protección y posible sustitución de la edificación, usos y usuarios actuales.

Áreas semiconsolidadas: Se mantiene y recupera la trama viaria y sus infraestructuras actuales, incorporando la realización de nuevas calles necesarias para el equilibrio del sistema viario y rescatando nuevo equipamiento y espacios abiertos de uso público. La edificación que se mantiene queda regulada por nuevas ordenanzas similares a las de las áreas consolidadas, y se prevé la sustitución de la infravivienda existente por nueva edificación de pequeña escala, acoplada en volumetría y altura a la actual (3 plantas), completando manzanas cerradas o semicerradas.

Área subestándar: Como se señaló anteriormente, aquí se plantea la creación de una nueva trama urbana y edificatoria que incorpore los ejes viarios que han estructurado históricamente la zona (Avda. San Diego, Martínez de la Riva, Javier de

PLANEAMIENTO VIGENTE



RECUPERACION DE UN PARQUE EN LA ZONA NORTE.

En el bando oeste de la zona norte existe una topografía excepcional con unas panorámicas sobre Madrid realmente importantes. La solución urbanística propuesta plantea su recuperación para parque público a base de transformar el eje del núcleo previsto en dos vías perimetrales que bordean el parque y redistribuyen el tráfico.

NUEVA PROPUESTA URBANISTICA



¿QUE HACER CON LA INFRAVIVIENDA VALLECANA?



Una visión superficial de la zona de infravivienda de Vallecas, ofrece en algunas ocasiones ciertas imágenes entrañables, que han llevado a algunas personas a plantear la necesidad de preservar el área a través de su rehabilitación.

Sin embargo detrás de unas fachadas que se cuidan al máximo para dignificar unas precarias condiciones de vida, aparece otra visión mucho más cruda de esa misma realidad: son las traseras, las cubiertas e interiores, que no dan a las calles públicas.

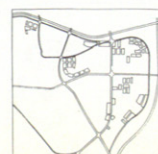
La infraestructura constructiva que aparece tras esas fachadas cuidadosamente encaladas manifiesta la pésima calidad de la edificación: Débiles soleras sin aislamientos, ejecutadas con material de derribo; muros exteriores ejecutados con hueco sencillo y doble sin cámaras ni aislamiento; cubiertas de vieja teja vana sobre deteriorados entremados de manera; falta de instalaciones adecuadas...

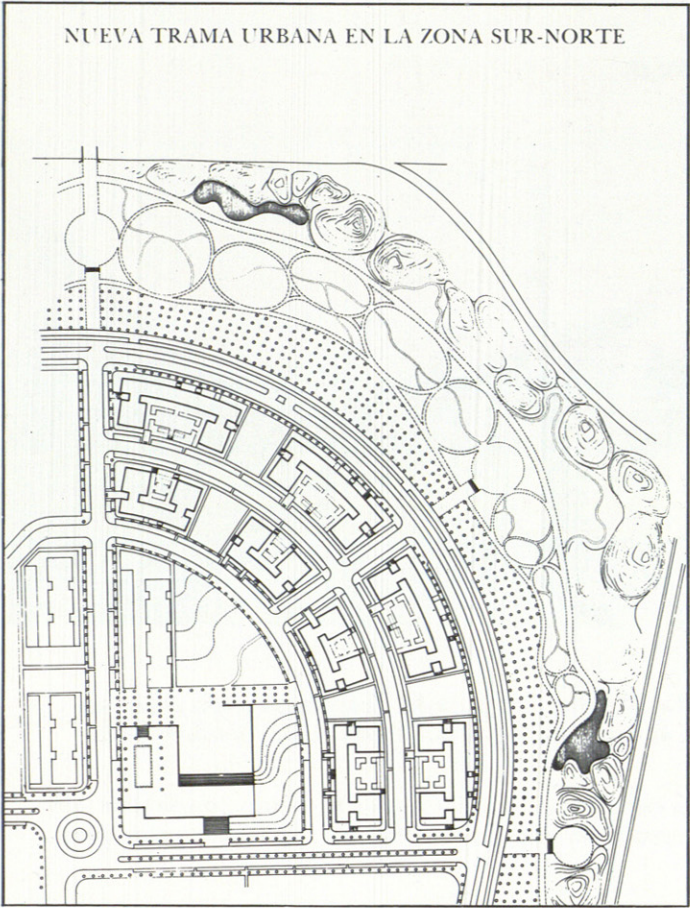
No hacen falta grandes lluvias para mantener un régimen crónico de humedades en cubiertas, muros y soleras. Las escayolas, papeles pintados con zócalos de plástico, y suelos de goma ayudan a esconder las humedades pero no pueden evitarlas.

Las condiciones de habitabilidad de esas edificaciones resultan hoy inadmitibles y la opinión de los residentes y los técnicos que han analizado el tema es que las construcciones actuales no son recuperables en el 95 % de los casos.

El problema que queda planteado es el de cómo acceder a una vivienda digna en la mejor ciudad posible.

Fotos: A. Núñez.





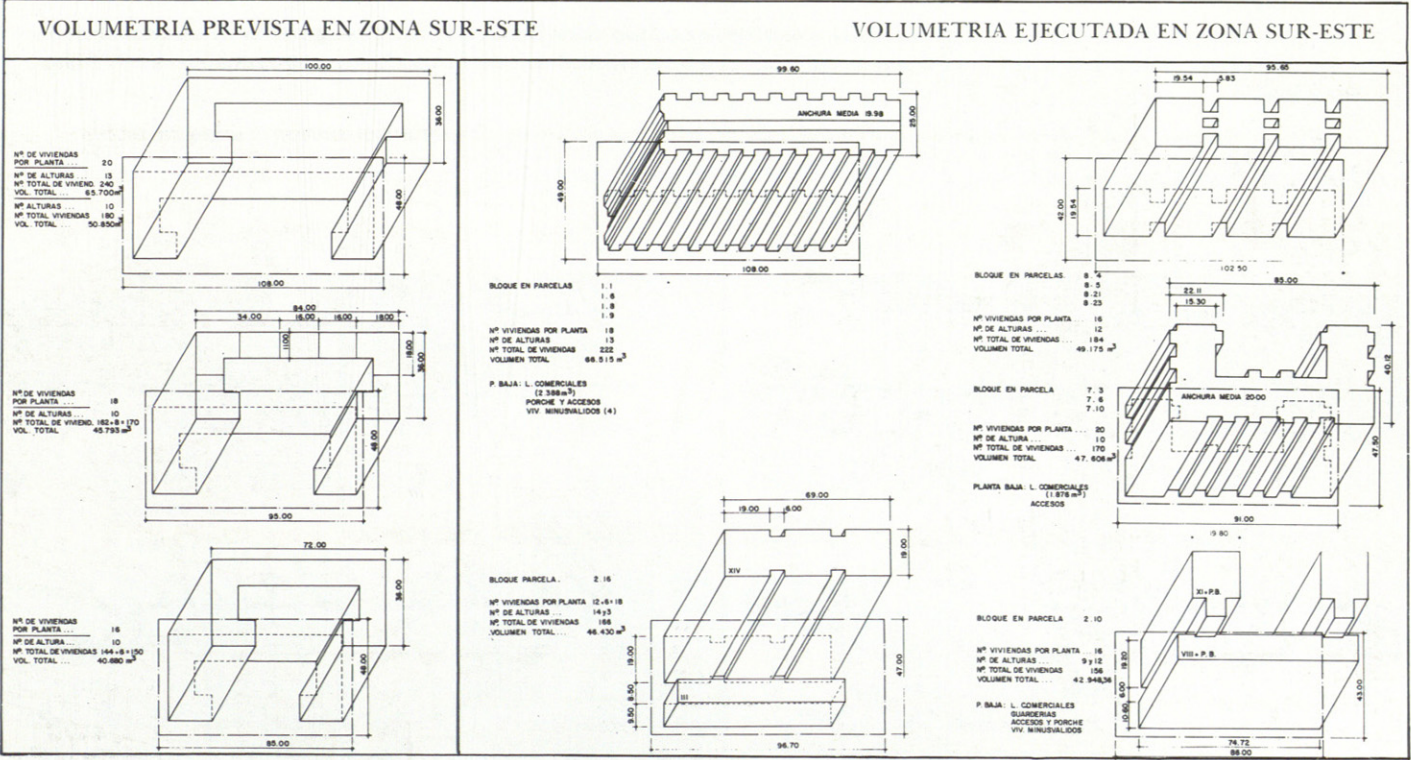
En las áreas del suelo vacante, se ha cuidado al máximo la integración de parques, estructura viaria, plazas ajardinadas y volumetría edificatoria, en una trama urbanística unitaria.

Miguel) y recupere los escasos elementos urbanos válidos hoy existentes. Además esta trama tiene que actuar como soporte de un “nuevo centro” con alcance distrital que descongestione la zona del Puente de Vallecas.

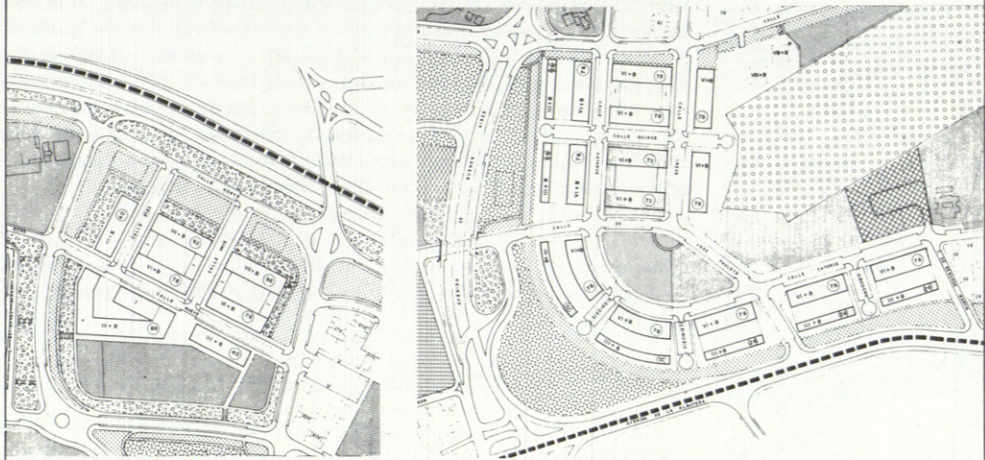
Por la importancia de la superficie a tratar y la inversión de recursos que comporta, es imprescindible aquilatar al máximo el “tipo de ciudad” al que se aspira dentro de la variedad de oportunidades y condicionantes operativas del conjunto de la población. En este caso, y teniendo muy presente el conseguir la máxima continuidad con el casco antiguo de Vallecas, se propone básicamente una trama de manzana cerrada de 65 x 65 m., con viviendas de doble orientación y altura promedio de 5 plantas, fachadas exteriores alineadas a 21 m., con aceras arboladas de 5 m. y patios interiores colectivos ajardinados de 40 x 40 m. de término medio. Este tipo de ordenación semidensa, de gran tradición urbanística, que consigue aprovechamientos de 285 viv/Ha. sobre parcela neta sin detrimento de la calidad residencial, es la que, por su probada capacidad de soportar usos mixtos (residencia, terciarios varios y equipamiento) y crear intensa vida social, ha parecido la trama urbana más adecuada en este caso para soportar un área de cierta centralidad en el conjunto Vallecas-Mediodía-(Mercamadrid, estación de contenedores de Cerro Negro, Complejo Politécnico, polígonos industriales de la comarcal 602, etc.).

LA CONSIDERACION DE LOS COSTES ECONOMICOS DE LA OPERACION

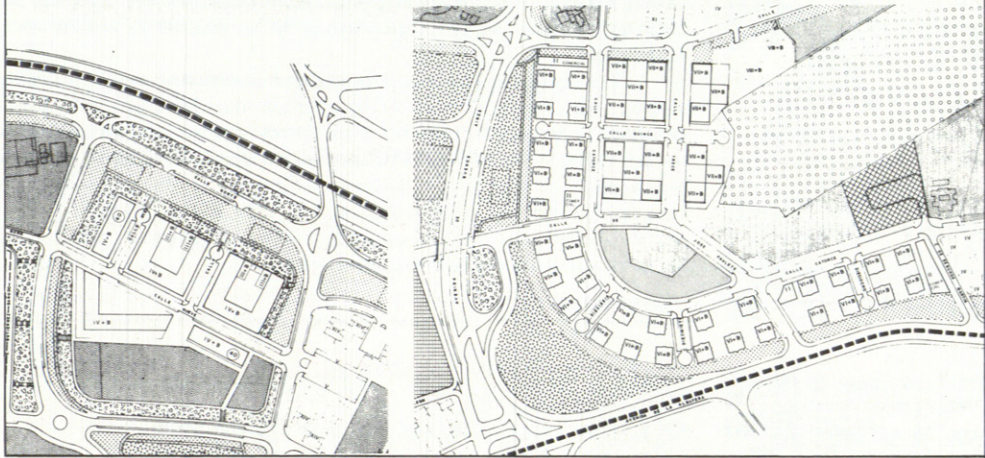
Respecto a los costes de la operación, hay que decir que los sumandos más importantes lo constituyen el sistema expropiatorio utilizado y las condiciones de acceso a la propiedad de la nueva vivienda vía “orden comunicada”. La expropiación, que está posibilitando este acceso, es una pieza insustituible de la transformación urbana; otras opciones barajadas en su momento como puede ser la rehabilitación y aprovechamiento de lo existente, no contaban con la base legal, financiera y operativa necesaria, además del inequívoco rechazo por parte de la población implicada y su posible inviabilidad técnica.



VOLUMETRIA PREVISTA EN PLANEAMIENTO (ZONA NORTE)



VOLUMETRIA ADOPTADA EN PROYECTOS DE ARQUITECTURA (ZONA NORTE)



LA RENOVACION URBANISTICA EN EL SECTOR SUR



SITUACION ACTUAL 1979



NUEVA PROPUESTA URBANISTICA 1983





Estos costes son considerados, entre el vecindario, como parte de la redistribución social que se realiza en todo Estado moderno y democrático e imputables a una deuda social semejante a la seguida en otros barrios en remodelación de Madrid. Junto a ello puede afirmarse que los costes de urbanización propuestos (con excepción del sector norte, por razones ya expuestas) son plenamente asequibles para la promoción pública, y que la nueva edificabilidad adoptada es fruto de una equilibrada combinación entre criterios de calidad urbanística y aprovechamientos razonables del suelo comercializable.

Ante tal situación, el reto al que se ha pretendido responder desde el planeamiento se ha planteado en otros términos: cómo hacer de una actuación pública de tan importante dimensión ofrezca el máximo de rentabilidad social en la aportación a la ciudad.

A MODO DE CONCLUSION.

Sin entrar en otras consideraciones y matices que están contemplados en los estudios y planes especiales redactados hasta la fecha, a los cuales se remite al lector interesado (3), sólo caben añadir finalmente algunas observaciones en relación al carácter comprometido y polémico de la propuesta urbanística realizada.

Y es que sus autores, a la vez que asumimos tal propuesta, somos conscientes de que hemos tenido que ir adoptando decisiones en un marco teórico y conceptual que se está despojando de las viejas concepciones urbanísticas, sin que todavía se haya alcanzado un grado de madurez suficiente en la definición de una nueva cultura urbanística acorde con las actuales necesidades de intervención en la ciudad, y razonablemente contrastada en la resolución real de sus problemas.

(Sigue en pág. 28)

TRATAMIENTO DE AREAS CONSOLIDADAS Y SEMICONSOLIDADAS EN LA ZONA SUR

Se parte de aceptar el carácter determinante de la trama urbana y edificatoria existente a la que se mantiene y recupera, a la vez que se incorporan nuevas vías necesarias al equilibrio del sistema viario.

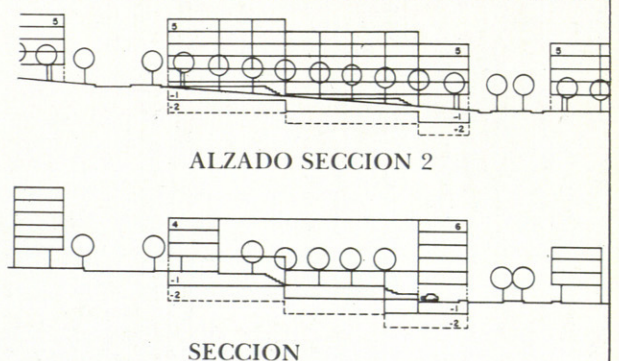
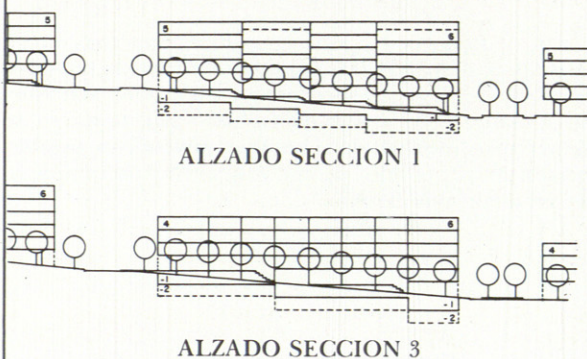
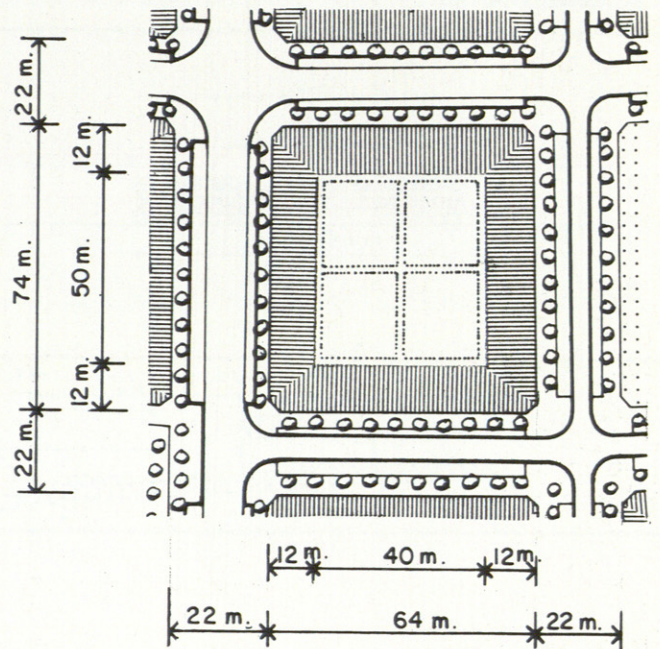
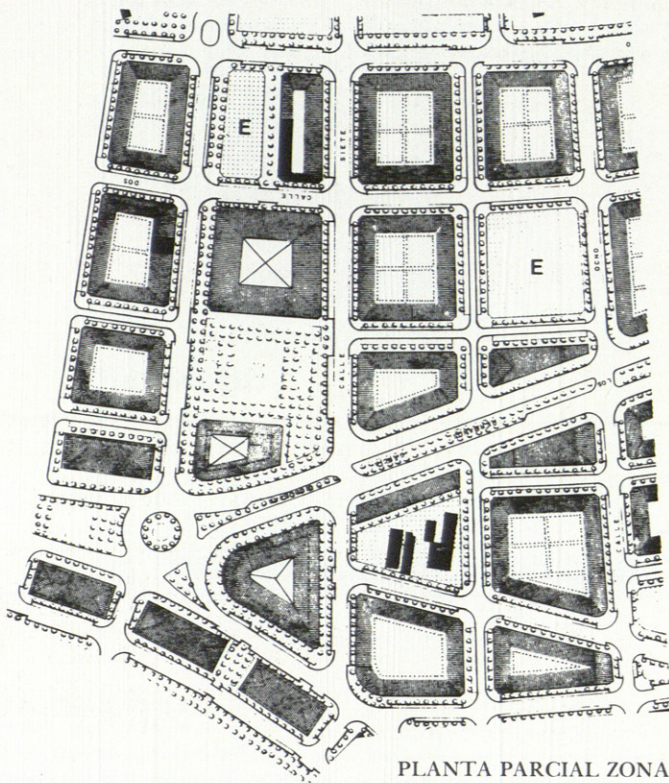
Se pretende orientar la mejor "terminación" urbanística y arquitectónica indicando criterios de rehabilitación edificatoria, incorporando equipamientos, espacios abiertos públicos (pequeñas plazas o parques) y proponiendo líneas de reurbanización y ajardinamiento interior de algunas parcelas.

La agobiante escasez de aparcamientos se resuelve evitando la saturación de coches en superficie, y se propone junto a la dedicación de ciertas calles actuales para uso mixto de carácter estancial y aparcamiento, la determinación de posibles aparcamientos subterráneos para residentes.

Así mismo el planeamiento incorpora instrumentos de actuación que permiten graduar racionalmente la protección a los usos y usuarios actuales y la posible sustitución de ciertos edificios que se mantienen.



I.A NUEVA TRAMA URBANA EN EL SECTOR SUR



ALZADO SECCION 3

SECCION

La suficiente dimensión del área subestándar de la zona sur, ha permitido plantear la creación de una nueva trama urbana y edificatoria, optándose por la manzana cerrada por su capacidad de servir de base a una área central, con calidad urbana y residencial, con adecuación a diversos usos exentos o integrados, y con facilidad de incorporar un nuevo centro cívico social distrital.

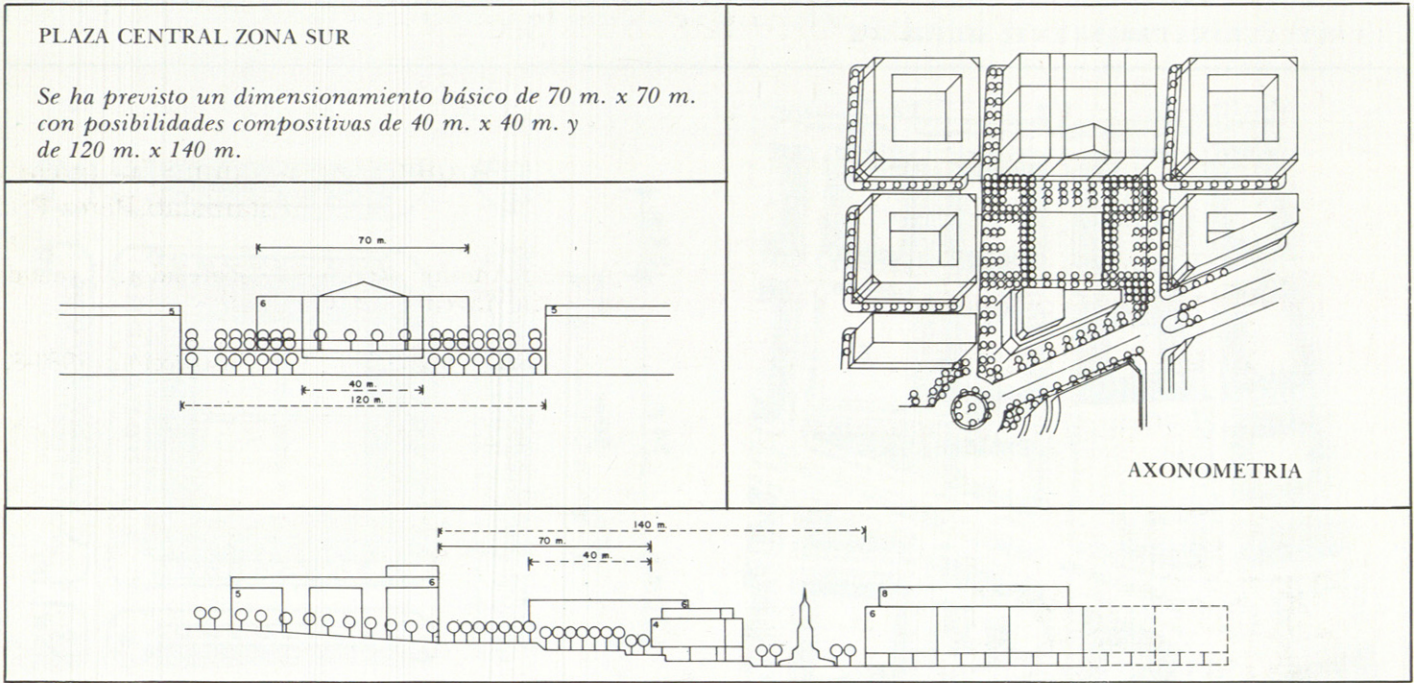
Se ha cuidado la propuesta volumétrica (5 plantas de media excepto en el eje central) y su repercusión hacia los patios ajardinados colectivos interiores y hacia el viario exterior.

Se ha prestado especial atención al "espacio de la calle" eligiendo anchuras de 22 m. con aceras arboladas de 5 m. y con una jerarquización viaria que permite distintos aprovechamientos de calzada y aparcamiento sin variar la anchura de la calle. También se han estudiado distintas soluciones de fachadas longitudinales en pendiente, incluyendo la posible utilización del porche corrido.

Se ha tanteado un aprovechamiento flexible de la edificabilidad potencial: planta baja utilizable en un 70 % para vivienda, comercio, terciario, talleres compatibles y aparcamientos; 1ª a 4ª plantas: vivienda y terciario compatible; sótanos 1 y 2: comercio, terciario, talleres compatibles y aparcamientos. El aprovechamiento de la parcela neta sobre rasante medido en viviendas alcanza las 285 viv/Ha.

La unidad de mínima puede ser la manzana o partes de la misma previo estudio de detalle y del patio interior





Ante tal limitación, se ha optado por compaginar con prudencia las aportaciones teóricas que en este campo vienen produciéndose dentro y fuera del país, el estudio específico de cada problema concreto, y el contraste de opinión permanente con otros técnicos que trabajan en la zona y, muy en especial, con los vecinos y sus asesores, principales protagonistas de esta operación.

Por ello, y frente a la crisis de confianza actual en un urbanismo participativo, hay que seguir reivindicando por positivo una forma de trabajo que incorpora a los sectores actuantes en la propia realidad. El resultado en este caso, tanto en su método como en sus conclusiones, ha de ser polémico y posiblemente contradictorio: por ello, tal vez, resulte imprescindible en los actuales momentos de cambio.

* * *

NOTAS:

1. Un primer enfoque global, a nivel industrial, fue realizado en coordinación con el P.A.I. de Vallecas dirigido por M. Paredes. Tal análisis incluía una propuesta de estructura, ordenación y usos del suelo y un estudio integrado de las macromagnitudes urbanísticas correspondientes.
2. Los proyectos de urbanización en los Polígonos Sureste y Norte han sido realizados por EYSER y PROSER, con la colaboración especial para el diseño de viario, parques y mobiliario urbano de L. Silva, A. Soto, J. Junquera, E. Pérez Pita, M. Paredes y los autores de este artículo.
3. Existe una serie de estudios con continuidad en la definición urbanística vallecana: P.A.I. de Vallecas, Estudio de Detalle de Palomeras Sureste, Plan Especial de Equipamientos de Palomeras Sureste, Plan Especial al norte de la Avenida de la Albufera, Información Urbanística sobre Equipamientos, Edificación e Infraestructuras del sur de la Avenida de la Albufera, Propuestas a 1:5000 del sur de la Avenida de la Albufera; Propuesta a 1:2000 del sur de la Avenida de la Albufera.

