

PROPUESTA DE INTERVENCION URBANISTICA PASEO DE LA DIRECCION

Planes Especiales para regenerar esta arteria madrileña



El Paseo de la Dirección constituye el borde oeste del distrito de Tetuán y abarca desde la calle Ofelia Nieto hasta el entronque con la Avenida de Asturias.

Las obras en el Paseo de la Dirección completan la estrategia de intervención urbanística en el distrito de Tetuán. Clasificadas en dos Planes Especiales -P.E.R.I. 6.2 y P.E.R.I. 6.3-, persiguen la regeneración de un área en la que los problemas de habitabilidad se conjugan con el desplazamiento de la función residencial por la comercial.

Texto: SANTIAGO DE LA FUENTE VIQUEIRA.

Arquitecto. Coordinador de la Oficina de Actuación de Ventilla - IVIMA

El Plan Especial Paseo de la Dirección, constituido por el P.E.R.I. 6.2 y el P.E.R.I. 6.3 (Paseo de la Dirección Sur), del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, constituye un elemento urbanístico específico dentro de la actuación de remodelación de barrios que, promovida por la Comunidad de Madrid a través del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), afecta al distrito de Tetuán. La

actuación de la Comunidad en este distrito se encuentra regulada por el Anexo X del Convenio de Cooperación en Materia de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, suscrito entre el Ayuntamiento y la Comunidad con fecha 25 de noviembre de 1985.

El programa de remodelación de barrios requiere en Tetuán la eliminación de las áreas de infraviviendas, posibilitando la rehabilitación integral de su trama urbana, física y socialmente. En los últimos años se han iniciado actuaciones urbanísticas y de construcción de viviendas en el área del P.E.R.I. 6.1 (Avenida de Asturias) y los antiguos poblados de absorción de Valdeacede-

ras y la Ventilla. El Plan Especial del Paseo de la Dirección completa la estrategia de intervención urbanística en Tetuán, aprovechando la experiencia acumulada y los planteamientos anteriores, donde confluyeron las aspiraciones vecinales con las de gestión de las instancias públicas (Ayuntamiento e Instituto de la Vivienda de Madrid), para mejorar la capacidad de intervención de la Administración. La propuesta constituye una modificación de P.G.O.U.M. como paso previo para la redacción de los Planes Especiales PR 6.2 y P.R. 6.3 del Paseo de la Dirección. El contenido se presentó a los responsables urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid

URBAN PLANNING SCHEME PROPOSAL

The Special Plan for the Paseo de la Dirección is made up of both the

P.E.R.I. 6.2, encompassing the northern area of the boulevard and the P.E.R.I. 6.3, drawn up to tackle the southern side. Both of these P.E.R.I.s

fall under the General Plan for the Tetuan district.

The scheme's main objective is to rectify the boulevard's lay out, aiming

gain land in the process in order to be able to build housing for those who must be moved out and to enhance the area with facilities and free space.



(Gerencia Municipal de Urbanismo y Junta Municipal de Distrito de Tetuán), contando con su aceptación para iniciar su tramitación administrativa, y ha sido recogido en el Avance del nuevo P.G.O.U.M., aprobado inicialmente, como Área de Planeamiento Remitido APR 06.02, que establece como iniciativa de planeamiento la pública a cargo del IVIMA, y la prioridad para el 2º Cuatrienio, y que señala como objetivo la "rectificación del trazado del Paseo de la Dirección, consiguiendo aportaciones de suelo que esponjen la trama urbana posibilitando el realojo de las viviendas afectadas y la obtención de suelo para equipamiento y espacios libres que reequilibren los déficit actuales".

Características generales

Los P.E.R.I. 6.2 y 6.3 han sido delimitados como una unidad urbanística conjunta por parte del Plan General en el distrito de Tetuán. Esta concepción se justifica por el interés de conceder un tratamiento unificado a todo el Paseo de la Dirección, que constituye el borde

oeste del distrito y abarca desde la calle Ofelia Nieto hasta el entronque con la Avenida de Asturias. El Paseo se convierte en el límite oeste de la estructura del distrito y por su morfología (un trazado curvilíneo) y su topografía (una vía de cornisa que domina sobre las vaguadas de la Huerta del Obispo) constituye una vía de especial atractivo urbano.

La existencia de la canalización de aducción de agua a la capital realizada por el Canal de Isabel II, con un trazado paralelo al Paseo de la Dirección pero con una configuración menos sinuosa, ha obligado a modificar en la propuesta de estos Planes Especiales su límite oeste. Rectificando el trazado del Paseo de la Dirección y haciéndolo paralelo al del Canal de Isabel II, tanto en planta como en altimetría, se pretende adecuar su configuración y conseguir aportaciones de suelo al área edificable.

De esta forma, a las 11,64 hectáreas del P.E.R.I. 6.2 se incorporan 2,56 más y a las 12,29 hectáreas del P.E.R.I. 6.3 se les suman 0,8. En total, pasaríamos de 23,93 hectáreas a 27,29 hectáreas

para toda la intervención. Actualmente, el Canal de Isabel II dispone de unas 3 hectáreas que constituyen un corredor vallado de protección del canal de aducción, que se podrían acondicionar como paseo verde peatonal en paralelo con el Paseo de la Dirección, posibilitando así la máxima permeabilidad de acceso peatonal al parque.

Entramado urbano

En el área de intervención, en la que actualmente residen 1.967 familias, se superpone una estructura de viario y parcelación típica de una periferia suburbana con connotaciones rurales y en la que se observó un fenómeno progresivo de renovación urbana (con edificaciones de 4 y 5 plantas) a lo largo de los años sesenta y setenta y totalmente paralizado desde 1980.

La primera imagen de trama urbana se altera por procesos de renovación puntual donde se mezclan tipologías edificatorias distintas: edificaciones en manzana cerrada y bloques sueltos, alturas variables, anchos de calles dis-

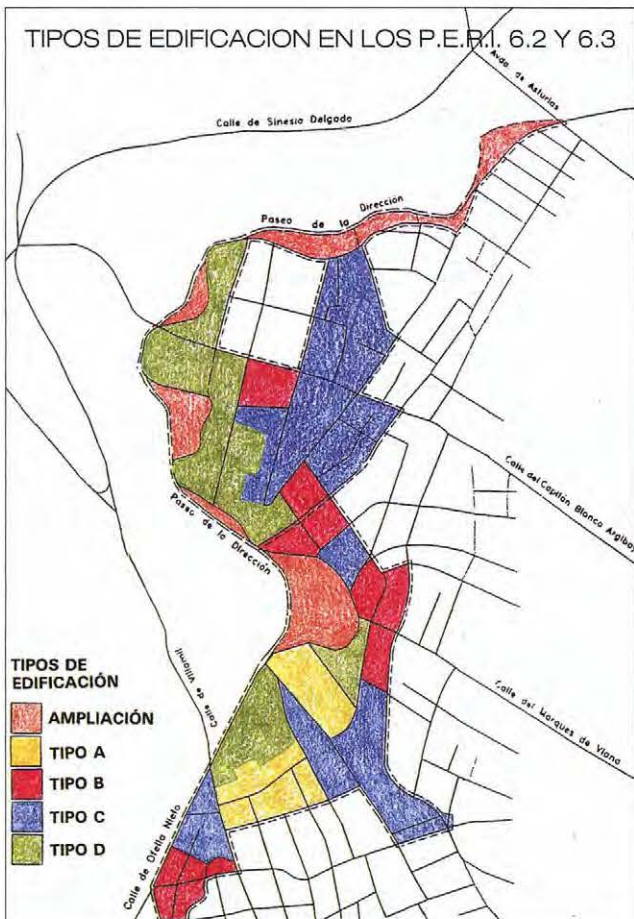
Esta vía, de trazado curvilíneo, domina sobre las vaguadas de la Huerta del Obispo.

The main problems faced in this part of Tetuan involve old and even some sub-standard housing, too much traffic leading to a glut of cars obstructing the flow, and a lack of space for urban facilities.

The heterogeneous urban structure in the area is made up of a pastiche of streets typical of outlying urban areas with rural connotations which underwent a process of renewal in the 1960s and 1970s that came to a halt in the 1980s.

Different types of free standing buildings of varying heights, set out in closed blocks, coexist along streets of

in the 1980s.



tintos, etc., que constituyen la característica dominante del conjunto. Desde el punto de vista funcional, el área engloba un mosaico muy heterogéneo de edificaciones privadas para viviendas antiguas y modernas, comercios, talleres, almacenes y pequeñas oficinas.

Dentro de ambos Planes se diferencian distintas zonas según las características de las manzanas de cada uno de los sectores. En total existen 43 manzanas: 18 en el ámbito del P.E.R.I. 6.2 y 25 en el del P.E.R.I. 6.3.

Estas manzanas se clasifican en cuatro grupos, según el grado de renovación experimentado:

A) Manzanas de Renovación. Coexisten viviendas de nueva edificación –posterior a 1950– con otras más antiguas, pero el porcentaje de edificación reciente es superior a la media.

B) Manzanas de Rehabilitación o Renovación controlada. Abarcan edificaciones de distintas épocas, pero el porcentaje mayoritario es el de las construcciones anteriores a 1950.

C) Manzanas de Remodelación. Requieren la remodelación o modificación en su tamaño o forma para obtener vías de accesibilidad o superficie para plazas o espacios públicos.

D) Manzanas de nueva Creación. Se aconseja su reestructuración total por la existencia mayoritaria de solares de edificación deficiente o invivenda. Se trata de facilitar una ordenación con tipologías edificatorias de nuevo trazado y equipamientos.

El reparto de la totalidad de las manzanas permite diferenciar dos zonas en el ámbito de los Planes Especiales. Una exterior que bordea el trazado del Paseo de la Dirección, constituida por manzanas tipo D (de nueva creación) y que representa una nueva “fachada” del distrito con relación a las amplias zonas verdes de las vaguadas de la Huerta del Obispo; y una interior, constituida por las manzanas tipo A, B y C, un conjunto más homogéneo morfológica y funcionalmente. En las manzanas tipo D el sistema de gestión es por expropiación, y en el caso de las manzanas A, B y C se aplica una ordenanza específica. Solamente en las actuaciones puntuales comprendidas en las manzanas tipo C, que exigen la apertura de nuevo viario, se actuaría también por expropiación.

El Área de Planeamiento Remitido 06.02 del Paseo de la Dirección del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado inicialmente, ha recogido la propuesta de modificación del límite oeste del Paseo de la Dirección extendiendo el ámbito de la actuación hasta el trazado del Canal de Isabel II. Pero ha modificado también el límite este, excluyendo de la actuación las manzanas A, B y C, que se señalaban en la Propuesta del IVIMA como de posible renovación privada, exceptuando la manzana del tipo B, comprendida entre el Paseo de la Dirección y calles de Isabel Serrano, Cantueso, Capitán Blanco Argibay, Travesía de Pando, Pando y Sorgo, que se mantienen en el ámbito de la actuación. La superficie total es de 15,35 hectáreas.

Diagnóstico del área

La imagen que ofrece el ámbito del P.E.R.I. 6.2 y 6.3 es resultado de la superposición sobre una trama suburbana de un proceso de renovación progresivo. La rectificación de alineaciones, el incremento de alturas hasta alcanzar las 5 plantas, la sustitución de antiguas edificaciones por bloques de viviendas siguiendo los esquemas tipológicos de los años sesenta, configuran un escenario heterogéneo, donde es reconocible la estructura primitiva y la mayoría de las edificaciones en uso son anteriores a 1960 y ofrecen posibilidades de conservación o rehabilitación, sin necesidad de provocar su sustitución irreversible.

Se ha elaborado una ficha de información urbanística que reúne los datos más significativos de este trozo del distrito de Tetuán a través de un plano de cada manzana, en el que queda representada su parcelación actual, edificación y número de plantas; un cuadro de características físicas y funcionales de las parcelas que componen cada manzana y de las edificaciones que se ubican en dichas parcelas, así como del estado del viario perimetral y de los correspondientes servicios de urbanización; y fotografías de las distintas alineaciones de la manzana.

Problemas

El Paseo de la Dirección es un área heterogénea, cuya función residencial tradicional de núcleo suburbano para

different widths. Although the area is eminently residential, its increasingly central location has lead to more profitable uses over the last few years.

Overall, its image is one of a highly heterogeneous patchwork of old and new private housing, shops, workshops, warehouses and small offices.

This scheme aims to help keep the area predominantly residential, permitting activities that do not require additional building (i.e. garages, por-

ches, etc.) on the ground floors while maintaining industrial activity able to comply with health standards. The creation of micro industrial comple-

determinados sectores de población se ha alterado por actividades de servicios (talleres, almacenes, industria auxiliar, artesanía), el asentamiento de nueva población y el incremento del tráfico de vehículos –principalmente vinculado a estas actividades–. Estas modificaciones amenazan con densificar perjudicialmente la vieja trama urbana.

Los principales problemas son sencillos de caracterizar: edificación antigua, a veces mal construida y sin servicios; enclaves de infraviviendas; invasión del viario por un tráfico excesivo; ausencia de espacios libres y un equipamiento cuantitativamente insuficiente. Además, se superponen los problemas ocasionados por su relativa revalorización al adquirir una mayor centralidad urbana. Ello da lugar a la sustitución de actividades tradicionales por otras más rentables. Los efectos del planeamiento anterior al Plan General de 1985 han sido: sustitución de edificaciones antiguas por otras de 4 o 5 plantas, y ocupación de solares vacantes por bloques de tipología de edificación entre medianería, con terrazas voladas sobre el viario, produciendo una imagen desequilibrada de edificios de 1 y 5 plantas con alineaciones contrapuestas. Todo ello con una red viaria insuficiente para atender los incrementos de edificabilidad permitidos por parcela (de 2 a 3m²c/m²s).

Renovación de parcelas

La aplicación de una ordenanza que posibilita un fondo máximo de 12 m y un número de plantas en función de la anchura de la calle, 4, 5 o 6 según los casos, ha facilitado que parcelas con poco fondo y mucha fachada o en esquina aprovecharán al máximo la edificabilidad obteniendo rendimientos abusivos en relación con otras parcelas con poco frente y mucho fondo. Se pueden diferenciar dos sectores distinguidos por el grado de intensidad en que se ha producido esta renovación y que básicamente coinciden con el ámbito de los dos Planes Especiales:

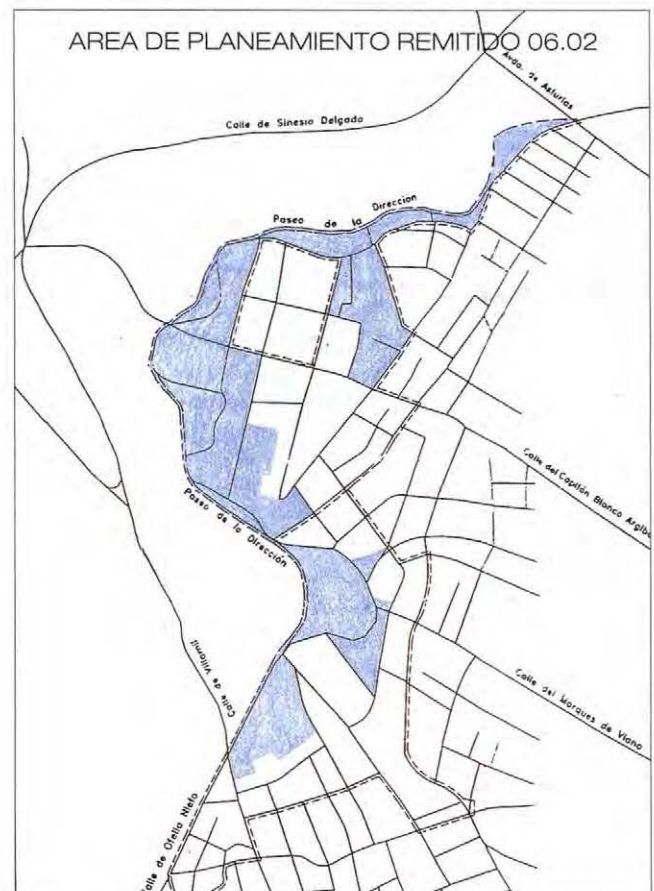
**La arteria
padece intenso
tráfico, enclaves
de infravivienda
y falta de
equipamientos y
espacios libres.**

P.E.R.I. 6.2: En el ámbito comprendido en este plan predomina la imagen tradicional del viejo barrio de Tetuán, y el nivel de renovación no ha alterado la estructura urbana inicial, aunque existen actuaciones puntuales irreversibles. Las medidas de intervención deben precisar los índices de aprovechamiento, introducir reservas de suelo para equipamiento, espacios libres y nuevos viarios y áreas de aparcamiento que reequilibren los déficit actuales, de tal forma que el conjunto se articule mejorando las infraestructuras y remodelando las edificaciones antiguas, pero conservando su imagen tradicional e introduciendo nueva edificabilidad en los suelos vacantes o renovando edificaciones antiguas exteriores al ámbito específico a conservar.

P.E.R.I. 6.3: En esta área se observa un mayor nivel de renovación, por lo cual el margen de maniobra es menor y las medidas de intervención deben precisar mucho los índices de aprovechamiento, nivel de alturas y tipologías edificatorias para corregir la actuación de los años sesenta y setenta. Este sector tiene escasa capacidad para atender los déficit de equipamiento, por lo cual es imprescindible contar con la superficie comprendida entre el Canal de Isabel II y el actual trazado del Paseo de la Dirección para “esponjar” ambos sectores y atender las necesidades de suelo público.

Propuesta de intervención

Al analizar la trama urbana de esta zona de Tetuán se observa que el principal objetivo es el de superar su situación de semidepresión, pero evitando el desplazamiento de su capacidad residencial por otras actividades más rentables. Uno de los factores más favorables para evitar este desplazamiento es mantener su carácter original: trazados irregulares, predominio del viario, tipología alineada a calle, dificultosa accesibili-



dad, etc., y evitar enfatizar la ampliación de las secciones del viario propiciando el retranqueo de la alineación de las edificaciones existentes y regularizar su trazado para mejorar su accesibilidad.

Este principio general ha de tener excepciones, en función de que esta área es un “trozo” del distrito de Tetuán que debe enlazar con el resto, y por ello su borde exige una cierta regulación y conexión, como ocurre con las grandes penetraciones de las calles de Marqués de Viana y Capitán Blanco Argibay. Existen una serie de manzanas excesivamente grandes que aconsejan su troceamiento para poder utilizar su parte central. Exceptuando estos casos, el objetivo de evitar la destrucción generalizada de toda edificación útil existente y desplazamientos costosos de una trama física imbricada en la estructura social, tiene, frente al planteamiento generalizado de renovación-expropiación extensivo propuesto por el P.G.O.U.M., toda una razón de ser.

Objetivos

Contando como condición previa la anexión de las áreas comprendidas entre la traza del Canal de Isabel II y el

ses is under reconsideration. Another one of the scheme's objectives is to increase free space for public use, making for a total of

27,800 square meters for facilities and 5,422 square meters for free space. While these figures may seem low, one must not forget that a 67

hectare strip of park is planned for the future. Planning includes the restoration of appropriate road areas hand in hand

with the gradual substitution of deficient ones. Certain areas of the roads will be broadened where necessary. Five categories of streets have been



actual trazado del Paseo de la Dirección como suelo disponible para atender las necesidades de remodelación urbana del conjunto, podemos señalar los siguientes objetivos:

Incentivar la renovación urbana

Permitir la reactivación de su trama urbana diferenciando y compatibilizando iniciativa pública y privada, posibilitando expectativas razonables a la inversión privada y evitando la sustitución indiscriminada de edificaciones válidas por otras más rentables. Exige definir usos posibles y su localización.

Respecto a los usos:

- Mantener el uso residencial como predominante, de acuerdo con un coeficiente de edificabilidad por parcela

que más adelante se establece y manteniendo una densidad de 100 a 120 viviendas por hectárea, como promedio en el ámbito de los dos Planes Especiales. El P.G.O.U.M. no establece ninguna densidad máxima de referencia.

- Apoyarse en la estructura parcelaria actual, para favorecer el uso de la planta baja en actividades que no computen edificabilidad (garajes, cocheras, porches, portales y sus cuartos auxiliares) procurando liberar el viario público de su situación actual: un aparcamiento permanente de vehículos que invaden las aceras y dificultan la movilidad peatonal y la calidad ambiental. Este uso al que se destinarán las plantas bajas será compatible con el comercial o de talle-

res. Se permitirá el mantenimiento de las actividades industriales existentes (almacenes y pequeños talleres, artesanía...), siempre que no sean ruidosas, insalubres o molestas para el entorno, y se regularán los accesos.

En relación a la estructura urbana:

- Mantener como base de la trama urbana la existente, coherente con la edificación. Este planteamiento permite la recuperación progresiva de las infraestructuras del viario válidas y la sustitución de las más deficientes.

No obstante, como excepción a este principio, se proponen aperturas o ensanchamientos de viario puntuales para mejorar la trama o racionalizar las conexiones de actividad del viario general del distrito. Entre las intervenciones de propuesta viaria cabe reseñar, por su trascendencia, la remodelación del Paseo de la Dirección desde su conexión con la calle Ofelia Nieto hasta la nueva penetración de la Avenida de Asturias, configurando una vía de borde y cierre del distrito en su lado oeste, a la vez que vía de cornisa, sobre el parque lineal que separa Tetuán del eje viario de Sinesio Delgado.

A nivel interno:

- Jerarquización del uso del viario existente en cinco niveles:

Vías colectoras de primer y segundo orden.

Vías distribuidoras locales de primer orden.

Vías distribuidoras locales de segundo orden.

Vías locales con tráfico principalmente de residentes.

Vías peatonales con acceso restringido a vehículos.

A efectos de gestión:

- Diferenciar las manzanas en las que se actuaría por iniciativa pública, mediante expropiación, de aquellas de renovación urbana en las que se produciría por iniciativa privada mediante licencia de edificación por parcela individualizada, según ordenanzas específicas que establecen los coeficientes de edificabilidad y las condiciones de la edificación (de nueva planta, por rehabilitación o ampliación de las existentes).

Permanencia de la estructura social y funcional

Es necesario controlar la expulsión de la población actual y el derribo indis-

defined in the plan: two different categories of collecting streets, high and low order local distributors carrying mainly resident traffic, and, finally,

pedestrian streets with only restricted access for cars. The 43 blocks included under P.E.R.I.s 6.2 and 6.3 have been divided

into four groups. Category A for renovation, B for rehabilitation or controlled renovation, C for remodeling, and D for new blocks. The scheme

will leave Tetuan with a more homogeneous center core both functionally and morphologically speaking, while the surrounding ring will give the area

mado de la edificación para sustituirla por otra de mayor aprovechamiento. Este principio tiene su excepción para aquellas edificaciones en estado ruinoso que deben ser sustituidas. También queda matizado para las parcelas cuya edificación no agote el coeficiente de edificabilidad media de $1,5 \text{ m}^2/\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ y den frente a un viario urbanizado, en cuyo caso pueden ampliar la edificación existente hasta agotar dicho coeficiente, pero sin que ello tenga que pasar por el derribo de lo existente. Podrán edificar de nueva planta todas aquellas parcelas que alcancen el nivel de solares.

Respecto a usos comerciales, talleres, almacenes u oficinas:

- Se posibilita su uso en edificación exclusiva o como planta baja de edificación destinada a vivienda. Dicha superficie computará a efectos de edificabilidad igual que la destinada a uso residencial; sin embargo, a efectos de aparcamiento se exigirá una plaza por cada 50 m^2 .

- Se reconsidera la creación de minipolígonos industriales, tal y como establecen las fichas de características del P.G.O.U.M., cuya razón de ser estaba motivada por la expropiación-remodelación extensiva de todas las edificaciones de ambos PERIS y la previsión de realojamiento de las actividades industriales en estos polígonos. Al reducirse considerablemente la superficie afectada por expropiación, las necesidades son menores, pudiéndose ubicar en locales en planta baja dentro de las áreas remodeladas, sin requerir calificar suelo urbano específico para actividad industrial.

Dadas las limitaciones físicas para obtener reservas de suelo cuantitativamente importantes en el ámbito de ambos planes, es necesario enfocar su satisfacción en términos cualitativos, compatibilizando su uso con otros y aprovechando reservas de suelo menores.

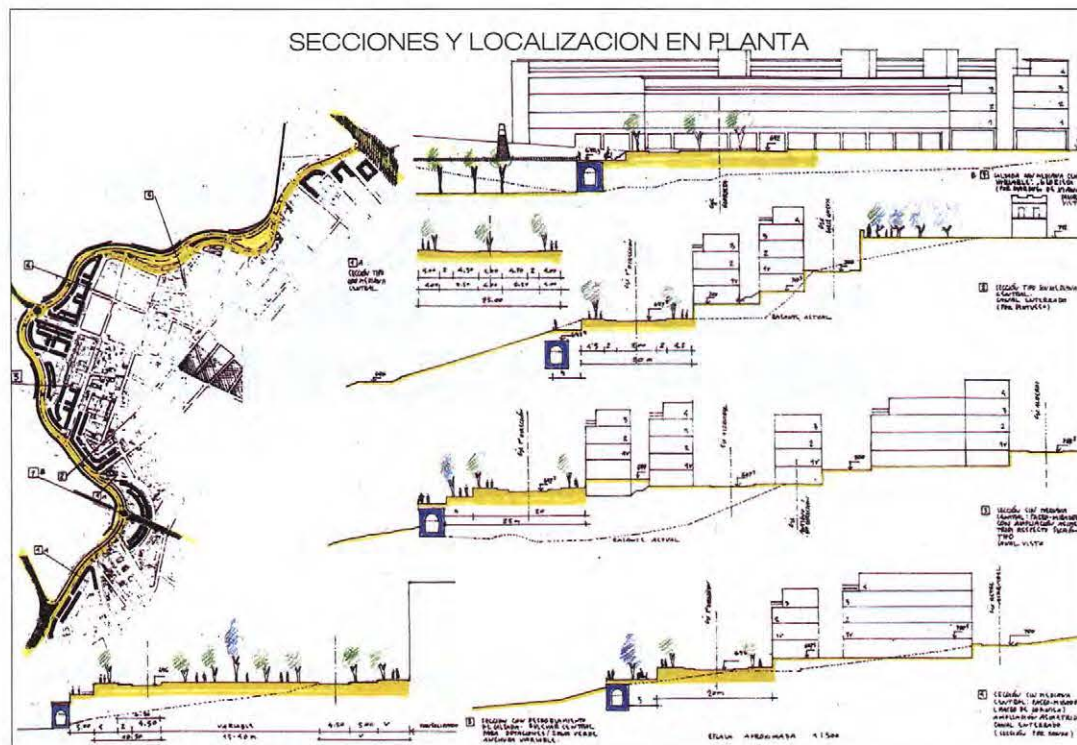
En cuanto al incremento de espacios libres de uso público:

- Se propone modificar parcialmente el "status" de una parte del viario convirtiéndolo en calle peatonal con acceso restringido de vehículos. Se incrementa la reestructuración de algunas manzanas, para introducir cuñas de espacios libres que en la

tions, involve private financing according to specific city regulations. An improvement in infrastructure is planned for the entire P.E.R.I. 6.2

area. The neighborhood's image will be maintained while new buildings will be introduced. A greater degree of renovation of the

so-called primary structure has been planned for P.E.R.I. 6.3, meaning that there will be less maneuvering room in the intervention.



Hay que superar

la situación de

semidepresión,

evitando el

desplazamiento

de la capacidad

residencial.

mayoría de los casos deberán compatibilizar su uso, como espacios libres en superficie, con la existencia de aparcamientos subterráneos.

A nivel cuantitativo:

- El avance de ambos Planes establece una superficie de suelo de más de 27.800 m^2 para equipamientos y de más de 5.444 m^2 para espacios libres, cifras superiores a las previstas por el P.G.O.U.M. Aunque la superficie destinada a espacio libre aparentemente sigue pareciendo escasa, hay que tener presente que la actuación se rodea de un futuro parque lineal de más de 67 hectáreas, que convierte al Paseo en la malla urbana o "filtro" que viabiliza la accesibilidad peatonal del distrito a su principal zona verde.

Modificaciones de diseño

La propuesta de remodelación ha sido recogida como objetivo principal del Área de Planeamiento Remitido de la Revisión del Plan General de Madrid en tramitación.

El diseño propuesto no es único, sino que se va adaptando a los condicionamientos tipográficos. Se proponen tres tipos de secciones transversales:

- Mediana central, con 20 m. de anchura y aceras arboladas de 4,5 m. Esta sección, junto a los tramos en que el Canal de Isabel II aparece visto total o parcialmente, se dobla con un paseo arbolado de protección de 5 m. de anchura mínima.

- Con mediana central de ancho variable con mínimo de 4 m. y 24 m. de sección transversal total.

- Con desdoblamiento de calzadas y bulevar central de anchura variable, entre 15 y 40 m., para dotaciones y zonas verdes.

EQUIPO TECNICO DE LA PROPUESTA DE INTERVENCION URBANISTICA

SANTIAGO DE LA FUENTE VIQUEIRA, arquitecto coordinador
 IVIMA
 ALFREDO VILLANUEVA PAREDES, arquitecto director
 ALBERTO ALONSO BECERRO, arquitecto colaborador
 ALBERTO CAMPANERO GARCIA, arquitecto colaborador
 ALFONSO GARCIA SEGUIDO, ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 FRANCISCO JAVIER POCH BROTO, arquitecto colaborador