



Sanchinarro: The illusory city

Este artículo y las ilustraciones provienen de la tesis doctoral titulada *Implicaciones urbanísticas del dimensionamiento de los espacios públicos y de la configuración de la edificación en los PAUs de Madrid*.

This article and its illustration are taken from the doctoral thesis *Implicaciones urbanísticas del dimensionamiento de los espacios públicos y de la configuración de la edificación en los PAUs de Madrid* (Urban implications of the sizing of public spaces and of building configuration in the PAUs of Madrid).

Ilusorio (Del lat. *illusor us*). 1. adj. Engañoso, irreal, ficticio. 2. adj. De ningún valor o efecto, nulo.

Illusory (From Lat. *illusor us*). 1. adj. Deceptive, unreal, fictitious. 2. adj. Of no value or effect, null.

“El territorio ya no precede al plano ni le sobrevive; es lamentablemente el plano el que precede al territorio”.¹

“Territory no longer precedes the map nor survives it. It is unfortunately the map that precedes the territory”, Jean Baudrillard.¹

Sanchinarro es un nuevo barrio de Madrid, tramitado mediante un PAU², como avance de lo que sería el futuro Plan General de Ordenación Urbana de 1997. Junto con Las Tablas, Montecarmelo, Ensanche de Vallecas, Carabanchel y el aún inacabado Arroyo del Fresno han supuesto una generación urbana que ha proyectado la ciudad a través de gestores privados, al elegir el sistema de compensación para el desarrollo de estas iniciativas.

En lo relativo al trazado urbano estos PAU son herederos formales de la generación anterior de los *nuevos ensanches*³, llevando al extremo algunas soluciones, como la inevitable retícula o el ensimismamiento de los diferentes retales urbanos. Sin embargo, no parecen haber realizado una mínima crítica a sus predecesores, incidiendo en la falta de variedad tipológica y en la obcecación por la manzana cerrada, por lo que parece necesario analizar estos retales de ciudad, ahora que los barrios comienzan a ser vividos, para averiguar qué tipo de ciudad hemos heredado.

Sanchinarro is a new neighbourhood in Madrid, planned using a PAU or Urban Development Plan², as an advance of what would be the future 1997 General Urban Development Plan. Together with Las Tablas, Montecarmelo, Ensanche de Vallecas, Carabanchel and the still incomplete Arroyo del Fresno, they have meant urban generation that has designed the city by means of private managers, as the compensation system was chosen to develop these initiatives.

With regard to urban layout, these PAUs are formal heirs of the former generation of *new suburban expansions*³, taking some solutions to extremes, such as the inevitable grid or the inward isolation of the various urban remnants. However, they do not seem to have made the slightest critique of their predecessors, repeating the same lack of typological variety and blind obstinacy for closed street blocks, which makes an analysis of these city areas seem necessary now that the neighbourhoods are beginning to be lived in, so that we can find out just what kind of city we have inherited.

Estructura urbana

“Pertenecer es una necesidad básica emocional y sus asociaciones son del orden más simple: de pertenecer –identidad– proviene el sentido enriquecedor de vecindad. La calle corta y angosta del barrio mísero triunfa allí donde una redistribución espaciosa fracasa”⁴. Sanchinarro, como la mayor parte de los nuevos PAU, se encuentra limitado por grandes líneas de infraestructuras, conformando un fragmento prácticamente autónomo, incluido dentro de un triángulo limitado por autopistas: M-40, A-1 y M-11.

Urban structure

“Belonging is a basic emotional need –its associations are of the simplest order. From ‘belonging’ –identity– comes the enriching sense of neighbourliness. The narrow short street of the slum succeeds where spacious redevelopment frequently fails”⁴. Sanchinarro, like most of the new PAUs, is delimited by large infrastructure lines that shape a practically autonomous fragment

¹ Baudrillard, Jean. *Simulacres et simulations*. Paris. Galilée. 1981.

¹ Baudrillard, Jean. *Simulacres et simulations*. Paris. Galilée. 1981.

² Los PAU o Programas de Actuación Urbanística se definen en el Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio. Son figuras urbanísticas para el desarrollo de barrios completas que efectúan la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado para la realización de unidades urbanísticas integradas.

² The PAU Urban Development Plans or Programas de Actuación Urbanística are defined in Royal Decree 2159/1978 of 23 June. They are planning schemes for the development of whole neighbourhoods that affect the planning and urbanisation of land classed as unprogrammed development land for the creation of integrated urban units.

³ López de Lucio, Ramón y Hernández-Aja, Agustín. *Los Nuevos Ensanches*. Madrid. Ed. Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid. 1995.

³ López de Lucio, Ramón y Hernández-Aja, Agustín. *Los Nuevos Ensanches*. Madrid. Publisher: Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid. 1995.

⁴ Resolución del CIAM IX, Aix-en-Provence. 1953, citado en Frampton, Kenneth. *Historia crítica de la arquitectura moderna*. Barcelona. Ed. G. Gili. 1983.

⁴ Resolution of the CIAM IX, Aix-en-Provence. 1953, quoted in Frampton, Kenneth. *Historia crítica de la arquitectura moderna*. Barcelona. Publisher: G. Gili. 1983.

La conexión es difícil con los barrios del entorno, tanto los consolidados previamente (Hortaleza, al sur) como los de la misma generación (Las Tablas, al oeste). Ape- nas algunos puentes-carretera conectan los dos márgenes de estas grandes arterias que en los últimos años han fragmentado el territorio de Madrid, anulando el paisaje pre- existente y dificultando la relación entre los diferentes fragmentos resultantes.

Sanchinarro cuenta con 387 Ha. y un máximo de 12.718 viviendas, lo que supone una densidad de 32 viviendas por Ha., muy baja para un barrio de vivienda colectiva. Un análisis detallado nos permite acotar una densidad más ajustada al restarle los es- pacios verdes de protección respecto a las infraestructuras y otros usos preexisten- tes no significativos, hasta obtener una densidad para el núcleo central de 42 Viv./Ha., aún muy por debajo de otros ejemplos de la generación anterior⁵.

En Sanchinarro, como en sus actuaciones predecesoras, se proyecta una trama or- togonal, rematada en este caso en extrañas curvas que evitan la continuidad viaria hacia los extremos, ensimismando aún más el carácter de la actuación.

El viario está claramente sobredimensionado en beneficio del automóvil, pero tam- bién del espacio peatonal. A excepción del viario local, de dimensiones más estrictas, las calles cuentan con tres y hasta cuatro carriles de tráfico por sentido y con aceras de hasta 16 metros de ancho. Es especialmente llamativa la falta de conectividad de los bu- levares centrales, siempre vacíos, que se interrumpen en los cruces y que ensanchan in- necesariamente el tamaño del vial, en su inquietante paseo hacia ningún lugar.

El comercio, según las directrices del plan, se sitúa principalmente en los bajos de la calle Príncipe Carlos. Sin embargo, la avenida comercial es interrumpida por dos manzanas de dotaciones (que suponen 189 metros de desarrollo sobre 637 metros del eje) y por un parque que impide la conexión con el centro comercial, anulando así una posible continuidad entre comercio de barrio y gran superficie. Ésta última se proyecta hacia la autopista y vuelve hacia Sanchinarro el aparcamiento de la parte de atrás, despreciando cualquier relación con el espacio público del barrio.

El carácter de fragmento aislado y la necesidad de dejar una zona de protección respecto a las infraestructuras circundantes hace que las mayores masas de verde se encuentren junto a los bordes. Estas zonas verdes se convierten en límites kilométri- cos de los nuevos fragmentos de territorio, sin capacidad de relación visual o ecoló- gica que no esté expuesta al ruido y contaminación de las autopistas, con un claro carácter de cicatriz territorial.

La vivienda y el espacio libre

En la trama residencial las parcelas se agrupan en grandes manzanas, con tamaños de hasta 110 metros x 270 metros y cerca de 770 metros de perímetro. A modo de ejemplo, la manzana que contiene el edificio de MVRDV, tiene 716 metros de contorno y encierra una superficie de 2,6 Ha., cerca del doble de la manzana media del En- sanche de Castro.

Las parcelas se resuelven con manzana cerrada, normalmente de promoción única, que resultan en auténticas fortalezas urbanas por su relación entre interior y exterior.

En la mayor parte de los casos las parcelas tienen una única entrada desde la vía pú- blica, con un portero que selecciona al posible visitante, lo que unido a la falta de acti- vidades en planta baja, las calles de hasta 300 metros de largo sin ningún acceso y el

within a triangle bordered by highways: M-40, A-1 and M-11.

Connections with surrounding neighbourhoods are difficult, both to those that are already consolidated (Hortaleza, to the south) and to those of the same generation (Las Tablas, to the west). Very few road bridges connect the two sides of these great arteries that have fragmented the territory of Madrid over recent years, wiping out the already existing landscape and hindering the relationship between the various resulting fragments.

Sanchinarro covers 387 ha and has a maximum of 12,718 homes, which means a density of 32 homes per hectare, very low for a collective housing neighbourhood. A detailed analysis allows us to adopt a higher density once green areas for pro- tection from infrastructures and other insignificant previous uses are deducted to leave a density for the central core of 42 homes/ha, still way below other examples from the previous generation⁵.

In Sanchinarro, as in its predecessors, an orthogonal scheme has been designed, finished off in this case by strange curves to stop the roads from continuing to the extremes, making the cha- racter of the work even more inwardly isolated.

The roads are clearly oversized to favour cars, but so is the pe- destrian space. With the exception of the local road, which has smaller dimensions, the streets have three and even four lanes of traffic each way and pavements up to 16 metres wide. One parti- cularly striking point is the lack of connectivity with the, always empty, central boulevards, that are interrupted at junctions and unnecessarily widen the size of the road, in its unsettling journey towards nowhere.

Businesses, according to the guidelines of the plan, are mainly placed in the street level premises on Príncipe Carlos Street. Ho- wever, the commercial avenue is interrupted by two blocks of fa- cilities (which take up 189 metres of development on 637 metres of axis) and a park that prevents connection with the shopping centre, thus cancelling any possible continuity between neigh- bourhood businesses and the shopping centre. The latter has been projected out towards the motorway with the car park be- hind it facing Sanchinarro, spurning any relationship with the pu- blic space in the neighbourhood.

The fragmented and isolated character and the need to leave a buffer area with regard to the surrounding infrastructures means that most of the green areas are to be found around the edges. These green areas become kilometres of border for the new frag- ments of territory, unable to have a visual or ecological connec- tion without exposure to the noise and pollution from the mo- torways, like scars across the landscape.

Housing and open spaces

In the residential area the plots are grouped into large blocks, up to 110 metres by 270 metres in size and with around 770 metres of perimeter. As an example, the block containing the MVRDV buil- ding has an outline of 716 metres that encloses an area of 2.6 ha, about double of an average block in the Ensanche de Castro.

The plots are solved as closed blocks, normally in a single de- velopment, which result in real urban fortresses due to the rela- tionship between their interiors and their exteriors. In most cases the plots have a single entrance from the street, with a doorman who vets possible visitors, which when added to the lack of acti-

⁵ Valdebernardo cuenta con una densidad de 56.7 Viv./Ha. y el Ensanche del Este con 59 Viv./Ha.

⁵ Valdebernardo has a density of 56.7 homes/ha and Ensanche del Este has 59 homes/ha.

paisaje de vallas y carteles de las empresas de vigilancia genera una sensación de extrañeza al paseante, incómodo al adentrarse en esta especie de *gran hermano urbano*.

La disolución de la relación entre espacio público y privado se incrementa con el retranqueo normativo de tres metros respecto a la alineación oficial. Esta imposición provoca la aparición de espacios intersticiales que reciben distintos tratamientos. Puede permitirse el acceso público, lo que ocurre en un número mínimo de ocasiones.

En la mayor parte de los casos este espacio es privado, bien comunitario, bien privativo de la vivienda de planta baja. Es entonces cuando surgen los omnipresentes vallados que marcan la percepción del paisaje urbano de Sanchinarro con materiales y soluciones más propias de barrios de unifamiliares.

El caso extremo surge cuando en estos tres metros de ancho existe un espacio comunitario y otro privativo de la vivienda. Aparece entonces una especie de *deambulatorio* comunitario que duplica la solución de vallado provocando un extraño efecto *moirée* para el viandante y generando un espacio urbano de aires carcelarios.

La ilusión de ciudad

“La calle es el terreno para una cultura dinámica e inestable, elaborada y reelaborada constantemente por las prácticas y discursos de sus usuarios”.⁶

De la casa al garaje, del garaje al trabajo o al centro comercial, el único espacio libre utilizado es el espacio libre privado; el único paso por el espacio público se realiza en las calles-carretera, a través de los vehículos-búnker... el comportamiento social de los habitantes de estos barrios no está tan alejado de los de las *comunidades cerradas* que pueblan las ciudades americanas⁷.

Solamente algunas parcelas de promoción pública y aquellas que se relacionan directamente con el espacio libre público prescinden en Sanchinarro de las omnipresentes cámaras de videovigilancia encontrando una relación más directa, más ciudadana con la calle.

El Plan Parcial no marca unos criterios útiles para asegurar una cierta vitalidad urbana, ni siquiera en el pretendido eje comercial. El eje no cuenta con la continuidad necesaria y el espacio público aparece infrautilizado por estar sobredimensionado, por no contener ninguna otra actividad que los accesos únicos a parcela residencial. También parece potenciar el carácter antiurbano la relación entre el espacio libre privado y público mediante vallados y contravallados de baja calidad arquitectónica. El exceso y mala jerarquía del verde urbano y de las dotaciones no hacen sino empeorar esta perspectiva.

El espacio libre público es el que primero acusa con su bajo uso la pérdida de vitalidad urbana. En Sanchinarro tenemos una cierta ilusión de ciudad, que se pierde al sentirnos extraños al pasear por sus calles vacías. Los trayectos están controlados, perdiendo así la capacidad de encuentro casual propio de la ciudad. ¿Podríamos los arquitectos, con estas condiciones de partida, haber proyectado arquitectura que incidiera en la vitalidad de la ciudad?

vity on the ground floor, the streets of almost 300 metres in length with no accesses, and the landscape of fencing and signs for security firms generates a feeling of alienation in people walking by, who are uneasy entering this type of *urban big brother*.

The dissipation of the relationship between the public and private spaces is increased by the regulatory setting back of three metres from the official alignment. This imposition causes the appearance of spaces in this gap that are dealt with in various ways. They can be used for public access, which happens on very few occasions. Mostly, these spaces are private, belonging either to the community or the housing unit on the ground floor. So this is where the omnipresent fencing arises that marks the appearance of Sanchinarro's urban landscape with materials and solutions that are more akin to neighbourhoods with single family dwellings.

The extreme case arises when these three metres contain a community space and one for a private house. On these occasions a kind of community walkway appears, which duplicates the fencing solution to provoke a bizarre *moirée* effect for passers by and generates an urban space with a prison air about it.

The illusion of city

“The street is the terrain for a culture that is dynamic and unstable, constantly created and recreated by the activities and discourse of its users”, Manuel Delgado.⁶

From the house to the garage, from the garage to work or to the shopping centre, the only open space used is private open space; public space is only crossed on the roadway, in bunker-vehicles... the behaviour of the inhabitants of these neighbourhoods is not far from that of those in the *gated communities* in cities in the United States⁷.

In Sanchinarro, only a few plots of public development and those that are directly linked to public open spaces do away with the omnipresent CCTV cameras to encounter a more direct and civic relationship with the street.

The Partial Plan gives us no useful criteria to ensure a certain urban vitality, not even on the intended commercial axis. The axis does not have the necessary continuity and the public space seems underused by being oversized, and not containing any other activity except the single access points to residential plots. The anti-urban character is also bolstered by the relationship between public and private open space that uses fencing and counter fencing of low architectural quality. The excess and the poor hierarchy of the urban greenery and of the facilities do nothing but worsen this perspective.

The public open space is the first to register, with its under use, the loss of urban vitality. In Sanchinarro we have a certain illusion of city, which is lost as we feel like strangers walking down its empty streets. The routes are monitored, and so that capacity, typical in cities, of bumping into someone is lost. Could we architects, with these starting conditions, have designed architecture that stressed the vitality of the city?

⁶Delgado, Manuel. *Sociedades Movedizas*. Barcelona. Ed. Anagrama. 2007.

⁷Blakely, Edward J. *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press. 1999.

⁶ Delgado, Manuel. *Sociedades Movedizas*. Barcelona. Publisher: Anagrama. 2007.

⁷ Blakely, Edward J. *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press. 1999.