

(RETROCESO

Madrid, 30 años de retrocesos en el diseño de barrios residenciales: de los Nuevos Ensanches a los PAUs y el Desarrollo del Sureste, 1988-2018

Ramón López de Lucio

La evolución del diseño residencial durante las 3 últimas décadas en Madrid es una historia triste. Una historia de retrocesos tanto en el acierto en la localización de los nuevos barrios como en su diseño urbanístico (planeamiento), la calidad de su urbanización y de sus proyectos arquitectónicos (en particular muchos de los de promoción pública de vivienda), el acierto dimensional y la vitalidad de sus espacios colectivos, avenidas, calles, plazas y zonas verdes.

¿Cómo ha sido esto posible, porqué no han funcionado mecanismos correctores y porqué afecta particularmente a Madrid, no siendo extrapolable este juicio, al menos con la misma crudeza, a los nuevos desarrollos en otras grandes ciudades de Cataluña, País Vasco o Asturias, por citar solo tres autonomías cuya evolución conozco de primera mano?

Intentaré argumentar muy resumidamente las razones de este fiasco remitiéndome a otras publicaciones y estudios más amplios a los que me refiero en la bibliografía adjunta. Comenzaré cronológicamente, esbozando el carácter de los “nuevos ensanches” para continuar con los Programas de Actuación Urbanística (PAUs) y finalizar con el Desarrollo del Sureste, apenas iniciado en estas fechas.

Los “nuevos ensanches”, derivados del Plan General de 1985, son piezas extensas pero bastante menos que las que vendrían después. Pero sobre todo mucho más urbanas, densas y compactas, bastante mejor controladas y homogéneas en su concreción arquitectónica (i>01).

El tamaño medio de los Planes Parciales que desarrollan los sectores definidos por aquel Plan es de 37 Has (aunque algunos, como Valdebernardo o el Ensanche del Este son bastante más extensos) Su densidad media es de 52 viv/Ha, alcanzando cifras entre 60 y 70 viv/Ha en muchos casos (y hasta 85 viv/Ha en un ejemplo tan significativo como es Madrid-Sur).

Además su situación en la ciudad esta mucho mejor integrada, a lo que también ayuda su discreto tamaño: se trata de piezas dentro de la trama urbana consolidada (como Madrid Sur) o de extensión inmediata de esta (el caso de Valdebernardo) (i>02).

Sus arquitecturas –tanto las de iniciativa pública como privada–son mucho más contenidas y uniformes de lo que serán las de iniciativa pública en los PAUs: manzanas generalmente cerradas de 4 ó 5 plantas, con patios de manzana interiores ajardinados, terminadas en ladrillo visto de tonos rojizos o pardos.

Estas características han facilitado su integración en los respectivos distritos, la continuidad entre las respectivas tramas, la posibilidad de ir caminando de unos barrios a las colindantes, de que sus ejes estructurantes—con frecuencia con comercio en planta baja y transporte público—formen parte de la red urbana significativa. Lo que a su vez facilita la sensación de formar parte de la misma ciudad, reforzando el sentido de pertenencia, de ciudadanía compartida.

El desarrollo de estos Ensanches abarca un período comprendido entre 1986/1990 y 1994/2000; es decir, se terminan y ocupan cuando comienza la andadura de los PAUs.

Los Programas de Actuación Urbanística, PAUs, derivados del Plan General de

Madrid, 30 years of recession in the design of residential areas: from the new Expansion districts to the PAUs and the Desarrollo Sureste, 1988-2018.

The evolution of residential planning in Madrid during the last thirty years is a sad story — a story about recession both in the location of the new neighbourhoods and in their urban planning, the quality of their development and their architectural projects (particularly the ones publicly developed), their dimensions and the vitality of their collective spaces, avenues, streets, squares and green areas.

How could this happen? Why haven't corrective mechanisms been employed? Why does it affect particularly Madrid, not being translatable, at least with the same severity, to the new developments in other major cities of Catalonia, the Basque Country or Asturias, just

to mention three autonomous regions about whose evolution I have first-hand knowledge?

I will now try to summarize and argue the reasons behind this fiasco, by referring to wider studies and publications which I mention in the attached bibliography. I will follow a chronological order, outlining the nature of the “nuevos ensanches” (new expansion districts), then talking about the Urban Development Programmes (PAUs) and concluding with the Desarrollo Sureste (Southeast Development plan), so recently implemented.

The new expansion districts derived from the 1985 General Plan are vast areas, although considerably less vast than the ones to follow. But most importantly, they are more urban, dense and compact, better monitored and more homogenous in their architecture. (i>01)

The average size of the Partial Plans developed by the sectors defined on the Plan is 37 hectares (although some of them, such as Valdebernardo or the Ensanche del Este are quite larger).

Their average density is 52 houses per hectare, reaching up to 60 or 70 houses/ha in many cases (and up to 85 houses/ha in such a significant example as Madrid-Sur is).

Moreover, the new expansion districts are much more integrated in the city, being their modest size an advantage. They are pieces within the consolidated urban fabric, such as Madrid-Sur, or an immediate extension of it, as in the case of Valdebernardo. (i>02)

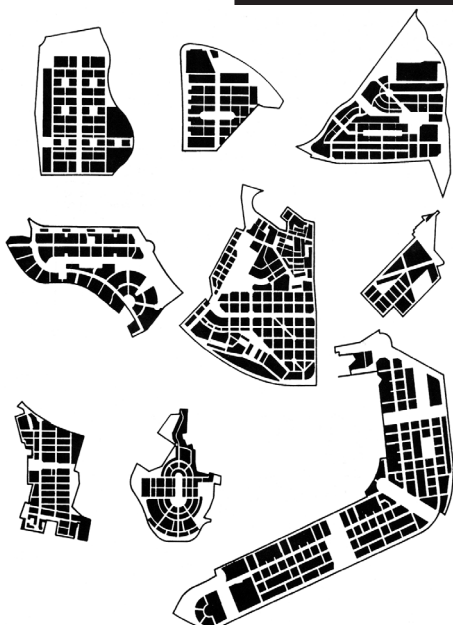
Their buildings —both the publicly and privately developed ones—, are much more restrained and uniform than the PAUs' public initiative constructions: typically 4 or 5 storey closed blocks in reddish or brownish exposed bricks with central garden courtyards.

These features have enabled their integration in their respective districts, the continuity of the urban fabric, the possibility to walk from a district to the neighbouring one and the integration of their structuring axis —often with commercial premises on the ground floor and public transport— into the significant urban network. At the same time, this facilitates the feeling of being part of the same city, reinforcing the sense of belonging, of shared citizenship.

The development of these expansion districts covers the periods between 1986 and 1990, and 1994 and 2000, that is, they were finished and occupied when the PAUs came into the scene.

The Urban Development Programmes, PAUs, derived from the 1997 General Plan are quite different. Their objective, together with the so-called Desarrollo Sureste (Southeast Development plan) included in the same Plan, is not other than using all the undeveloped land within the municipality of Madrid. (i>03)

Except for the areas inside the limits of Vallecas or Carabanchel, the PAUs are located in the outskirts of the municipality, surrounded, and even crossed by highways such as the A-1, M-40, M-45 or M-50. For instance, the PAU of Sanchinarro, analysed in this publication, is encircled and isolated from the rest of the city urban fabric by the A-1, M-40 and M-11 highways. The transition between Sanchinarro and Las Tablas, supposedly adjacent to each-other, is measured in



BIBLIOGRAFÍA

---López de Lucio, Ramón y A. Hernández-Aja (1995), *Los Nuevos Ensanches de Madrid. Morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*, Ayuntamiento de Madrid.
 ---López de Lucio, R., Alvaro Ardura, José F. Bataller y Javier Tejera (2016), *Las últimas grandes piezas residenciales de la periferia, PAUs, 1997-2010*, PAU de Sanchinarro, en *Guía de Urbanismo y*

Diseño Urbano /Urbanism & Urban Design Guide, Tomo 2, Ayuntamiento de Madrid, pp330-331 y 336-339.
 ---López de Lucio, R. et al (2016), *La primera década del s XXI. Las grandes actuaciones de expansión y transformación de la ciudad: de la ejecución de los PAUs a las operaciones del Sureste, Campamento (...)*, en *Guía de Urbanismo y Diseño Urbano/ (...)*, Tomo1, Ayuntº de Madrid, pp116-159.

1997 son muy diferentes. Su objetivo, junto con el llamado Desarrollo del Sureste, propuesto también por ese Plan, no es otro que el de agotar el suelo vacante disponible dentro del término municipal de Madrid (**i>03**).

A excepción de los sectores más internos de los de Vallecas y Carabanchel, se sitúan en la extrema periferia del municipio, rodeados (a veces también atravesados) por autopistas, las A-1, M-40, M-45 ó M-50. Por ejemplo el PAU de Sanchinarro, que se analiza en este número de la revista, está circunvalado y escindido del resto de la trama urbana de la ciudad por la A-1, la M-40 y la M-11. La transición entre Sanchinarro y Las Tablas, teóricamente colindantes, se mide en cientos de metros, en concreto 450. La A-1 actúa como una auténtica barrera entre ambos que solo se puede salvar por un puente sobre la autopista.

Su extensión es descomunal, ya no se mide en decenas sino en centenares de hectáreas o en kilómetros cuadrados: ocupa 402 Has, casi 8 veces más que el tamaño medio de los "nuevos ensanches" del Plan de 1985 (**i>04**).

Las densidades brutas de los PAUs son muy reducidas, entre 19 y 38 viviendas por hectárea, cifras más típicas de los suburbios extensivos de vivienda unifamiliar, que de un distrito urbano como Sanchinarro que cuenta con un 100% de vivienda colectiva.

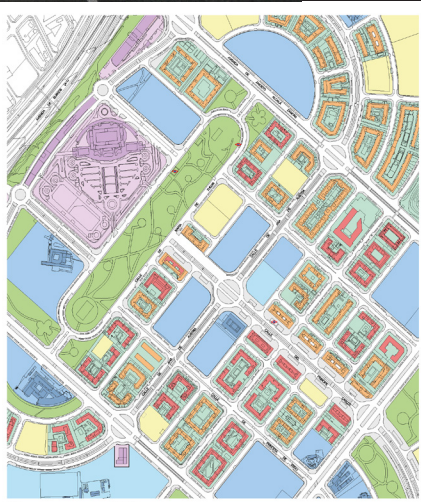
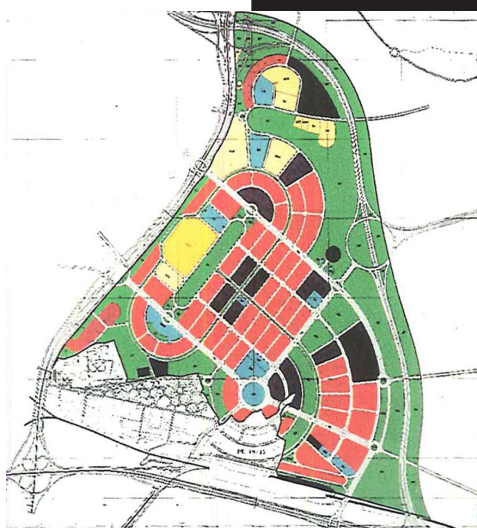
¿A qué obedecen estas densidades tan bajas que han consumido los últimos suelos vacantes del municipio?. Una serie de razones lo explican, al menos parcialmente. En primer lugar los viarios están sobredimensionados: en Sanchinarro suponen el 28,2% de su superficie total, una repercusión por vivienda de 88,32 m², bastante mayor que el suelo neto de las parcelas residenciales por vivienda que solo alcanza una media de 53,24 m². Hay calles de hasta 60 m de sección (el doble de lo que miden las avenidas del Ensanche Castro), con aceras de 18 metros escasamente arboladas y sin un uso que requiera de lejos esa dimensión (**i>05**).

Las zonas verdes públicas también están muy sobredimensionadas: el 31,6% de la superficie total equivalente a 127 Has (más que el parque del Retiro), casi 94 m²/viv frente a los clásicos 21 m²/viv de los polígonos de los años 70' y 80' del s XX.

La mayor parte de las manzanas residenciales miden cerca de 1 Ha, sus edificios están retranqueados respecto a los límites de las parcelas y cuentan con amplias zonas verdes privadas al interior de aquellos. Por supuesto, y salvo contadas excepciones, tienen un solo portal de conexión con el exterior (¡un único punto de contacto cada 390 metros lineales!) (**i>06**). La superficie residencial solo supone el 17% del total del PAU: ¿cómo es posible construir ciudad con una cifra tan exigua?

Si a todo lo anterior añadimos la extremada concentración del comercio en un único gran contenedor (un Hipercor, con fachada principal a la A-1, por supuesto), razón de que existan muy pocos locales comerciales a pie de calle y en muy pocas calles, las condiciones están dadas para que el espacio público, además de muy extenso, esté casi vacío de actividad y que, por tanto, su vitalidad sea muy reducida; bastante más parecida a la de las urbanizaciones suburbanas que a un distrito urbano como pretenden ser los PAUs.

Los 6 PAUs suman unos 20 km² de extensión con capacidad para unas 70000 viviendas. El Desarrollo del Sureste comprende 6 actuaciones contiguas que totalizan una superficie de 44 km² (¡10 veces más que la de Sanchinarro!) (**i>07**) con capacidad para alojar 119000 viviendas, el equivalente a una ciudad de 350/ 400 mil



hundreds of meters, more accurately 450. The A-1 entails a barrier between them, only surmountable through a bridge over the highway. It has a huge extension, not measurable in tens but in hundreds of hectares or square kilometres — it takes up 402 hectares, almost eight times the average size of the new expansion districts from the 1985 Plan. (**i>04**) The gross density of the PAUs is very low, between 19 and 38 houses per hectare, a number more typical of the suburban districts made up by single-family houses than of an urban district such as Sanchinarro which presents 100% of collective housing.

What is the cause for the low densities that have occupied the last available land in the municipality? There's a series of reasons to explain it, at least partially. First, the roads are oversized: in Sanchinarro, they occupy 28.2% of the total area, resulting in an average of 88.32 square meters per house, considerably larger than the net land per house of the residential plots, which reaches an average of 53.24 square meters. Some roads are 60 meters wide (twice the width of the avenues in the Ensanche by Castro), featuring 18 metres wide sidewalks with scarce trees and without a use to justify these dimensions. (**i>05**)

Public green areas are also oversized: 31.6% of the total area, which equals 127 hectares (larger than the Retiro park), almost 92 square meters per house, contrasting the classic 21 square meters per house of the suburban districts from the 1970s and 80s.

Most part of the residential blocks measure almost 1 hectare. Their buildings are set back in relation to the plots' limits and feature private large green areas in their interior. Of course, with a few exceptions, they have a single entrance connecting with the exterior (a single contact point every 390 meters!). (**i>06**) The residential area is only 17% of the PAUs' total area. How is it possible to build a city with such a meagre proportion?

If in addition we consider the extreme concentration of the businesses in a single huge container (a Hipercor shopping centre whose main façade, of course, overlooks the A-1 highway) —the reason for the existence of very few commercial premises, gathered in very few streets—, the conditions are such that the public space, besides very large, is almost empty of activity and, therefore, its vitality is very limited, far closer to a suburban housing complex than to the urban districts the PAUs are supposed to be.

The 6 PAUs make a total area of 20 square meters, with capacity for 70,000 houses. The Southeast Development plan includes six contiguous development projects with a total area of 44 square meters (ten times larger than Sanchinarro) (**i>07**) and capacity to hold 119,000 houses, the equivalent to a town with 350-400,000 inhabitants built from a single urban planning project.

The average gross density falls to 27 houses per hectare — the supposedly green areas are huge (notice, as an example, the virtual image of Valdecarros sector) (**i>08**). Its very low development doesn't allow figuring out its possible real urban landscapes, although a worsened version of the PAUs examined here can be foreseen.

If the urban design —Partial Plans and Development Projects— of the PAUs and the Southeast Development plan presents such a discouraging result, visible in the first case and expected in the

---López de Lucio, Ramón (2013), *Madrid en el cambio del s XX al XXI. Banalización de la fórmula de los "nuevos ensanches" en los recientes distritos periféricos (PAUs), Capº 11, Vivienda Colectiva, Espacio Público y Ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales, 1860-2010, Editorial Nobuko, Buenos Aires, pp243-284 (disponible en descarga libre, edición digital).*
---López de Lucio, Ramón (2017), *El "ecobulevar" del PAU de Vallecas, 1995-2016. Un caso paradigmático de fracaso del planeamiento y el diseño urbanos y de la arquitectura, ZARCH, Nº 08/ 2017, Zaragoza, pp 42-61*

(*) En el capº 11 de mi libro reseñado en la Bibliografía sobre Vivienda Colectiva, se analizan más ejemplos de edificios de promoción pública en los PAUs de Sanchinarro y Carabanchel. En el reciente artículo (2017) de la Revista ZARCH se pasa revista a las realizaciones del supuesto "Ecobulevar" del PAU de Vallecas.

habitantes generada a partir de un acto único de planeamiento.

La densidad media bruta desciende a 27 viv/ Ha, las zonas teóricamente verdes son extensísimas (véase ,como ejemplo, la imagen virtual del sector de Valdecarros) (i>08).

Su muy reducido grado de desarrollo actual no permite adivinar cuáles puedan ser sus paisajes urbanos reales, aunque se puede preveer que una versión empeorada (si cabe) del de los PAUs que acabo de comentar.

Si el diseño urbanístico—los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización—de los PAUs y del Desarrollo Sureste ofrecen resultados tan descorazonadores, visibles en los primeros y previstos en el segundo, las arquitecturas residenciales no les van a la zaga.

Los proyectos oscilan entre la monótona discreción de las manzanas de iniciativa privada, siempre introvertidas y sin apenas contacto con los espacios públicos, y los con excesiva frecuencia frívolos ejercicios compositivos y volumétricos de buena parte de las promociones de iniciativa pública, a menudo firmadas por nombres de relumbrón.

Como muestra reproducimos algunas imágenes del "edificio Celosía", proyectado por MVRD y Blanca Lleó en Sanchinarro. Al igual que en el "edificio Mirador" de los mismos arquitectos, no se respetan las normas urbanísticas que han orientado las edificaciones de todos los proyectos privados y algunos de los públicos (i>09).

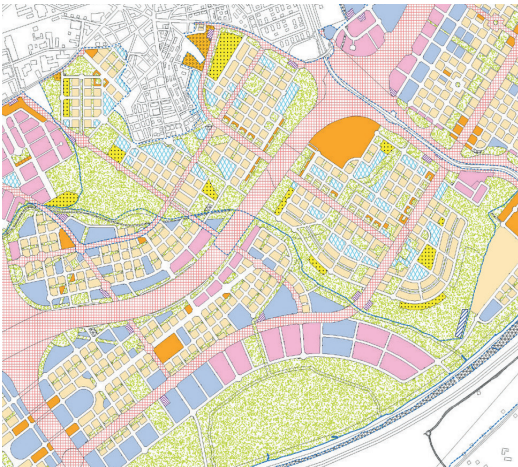
Frente a las 6 ó 7 plantas de altura máxima, en el Celosía se alcanzan 10 (y 21 en el Mirador). La voluntad de construir una forma geométrica "pura" dentro de una parcela de complicada topografía, un paralelepípedo de 42x73x30m (i>10), perforado por múltiples aperturas que comunican las fachadas exteriores con el patio de manzana (ese es el imprescindible elemento "innovador" que justifica el nombre del edificio y el renombre de sus autores) (i>11), fuerza tanto la excesiva altura como la aparición del relativamente exiguo patio de 18x48 m y los importantes retranqueos y desniveles que se generan en su perímetro. El resultado es que de las 14 viviendas de cada nivel, 6 tienen orientación única o prioritaria al patio de manzana y solo 2 son pasantes.

Como era previsible los locales comerciales proyectados en la planta baja no han sido ocupados y el conjunto de la parcela ha sido rigurosamente vallado, al igual que ha sucedido en el edificio Mirador (*).

En resumen, pienso que en las nuevas piezas residenciales de la ciudad contemporánea es urgente plantear una revisión a fondo de sus tamaños, densidades, dimensionamiento de viarios, zonas verdes y parcelas de equipamiento, localización y distribución de los equipamientos comerciales, reglas de configuración de las edificaciones residenciales, etc. Buscando mayor compacidad e intensidad urbana, menor dependencia del automóvil, mejor articulación con el resto de las tramas urbanas preexistentes y entre los diferentes sectores de desarrollo, zona ajardinadas y espacios públicos más moderados y amables, arquitecturas públicas residenciales menos pretenciosas (cuando no directamente extravagantes), paisajes urbanos más vitales y sostenibles.

La experiencia madrileña de los últimos 30 años muestra que no todo lo nuevo es necesariamente mejor, ni todo lo grande más complejo, ni todo lo diverso menos monótono, ni todo lo espacioso más confortable. Promotores, urbanistas, arquitectos, paisajistas, jardineros y representantes de la sociedad civil tiene que trabajar al unísono diagnosticando lo que ha fallado y buscando alternativas en las que la racionalidad y la economía sean compatibles con la calidad de los productos, su armonía y belleza.

Confío en que estos breves apuntes puedan contribuir a un debate pendiente.



second one, the residential constructions don't trail behind. The projects swing from the monotonous discretion of the privately developed blocks —always introverted and barely in contact with public spaces—, and the too often trivial compositional and volumetric projects of a significant share of the public promotions, frequently signed by big names. See as an example the pictures of the "edificio Celosía", designed by MVRD and Blanca Lleó in Sanchinarro. As it happens with the "edificio Mirador", by the same architects, the urban planning regulations guiding the building of every



private project and some of the public ones haven't been respected (i>09).

In contrast with the maximum height of 6 or 7 floors, the Celosía building reaches up to 10 (21 in the case of the Mirador building). The will to build a pure geometric form on a geographically complicated plot —a 42x73x30 metres parallelepiped

(i>10), punctured by openings connecting the façade to the central courtyard (the indispensable "innovative" element justifying the building's name and its authors' renown) (i>11)—, inevitably forces the building's excessive height, its rather small 18x48 metres courtyard and the setbacks and unevenness present around its perimeter. As a result, 6 out of the 14 dwellings in each floor face only or mainly the inner courtyard while just two of them are open-ended. Unsurprisingly, the commercial premises in the ground floor haven't been occupied and the whole plot has been carefully fenced, as it happened with the Mirador building. (*)

In short, I believe that the contemporary city's new residential sectors need an urgent revision of their size and density, the dimension of their roads, green areas and urban facilities, the location and arrangement of their commercial premises, the regulations of their residential constructions, etc.

We need to go after more urban compactness and intensity, less dependence upon private transport, a better interaction with the pre-existent urban fabric and between the different developing sectors, more welcoming green areas and public spaces, less pretentious (sometimes extravagant) public residential constructions, and more dynamic and sustainable urban landscapes.

The changes experienced in Madrid in the last 30 years prove that new doesn't necessarily mean better, bigger doesn't mean more complex, diverse doesn't mean less monotonous and roomy doesn't mean more comfortable. Urban planners and developers, architects, landscape designers, gardeners and representatives of civil society must work together diagnosing the failures and finding alternatives in which rationality and economic growth are consistent with the quality, harmony and beauty of the product. I therefore hope that these brief remarks contribute to an unresolved debate.

