

(TRANSPICION

Tapiz

En el imaginario colectivo de finales de los años noventa, la M40 constituía el límite de la ciudad de Madrid por el Sureste. Un límite sólo superado por los tranquilos cascos de Vicálvaro y Villa de Vallecas, sus precarios polígonos industriales, Mercamadrid y la Politécnica; unos elementos de naturaleza heterogénea, tan sólo enhebrados por la línea de ferrocarril del corredor del Henares.

Desde la atalaya del Cerro de Almodóvar, hacia el Este sólo se avistaban los restos de suelos cerealistas que, entregados ya al barbecho especulativo y armados por una red de vías pecuarias polarizada por la Cañada Real, se extendían hasta el recién creado Parque Regional de los Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

La tranquila topografía de este paisaje, icono y germen poético de la Escuela de Vallecas, estaba surcada por pequeños arroyos de escaso cauce -El Batán, Los Ahijones, Los Migueles, La Gavia, Los Barranquillos, La Araña y Monte Viejo- y adquiría cierta magnificencia en las elevaciones del Cerro de La Herradura con sus yacimientos de sílex, y en los farallones yesíferos de los Cantiles del Manzanares, hendidos por las trincheras de la Guerra Civil.

Sobre este paisaje, en una breve década se sobre impusieron los tensos trazados de las nuevas autopistas -M45, M50, R3 y M31-, el metro hacia Arganda y el AVE, destinados a una articulación territorial de escala superior. Ante el mosaico de teselas aisladas resultante, la planificación urbanística definió inmensos sectores urbanizables para asentar el posible crecimiento de la ciudad.

Genética

Entendido como territorio de oportunidad, el Plan General de 1997 definió sobre él la Estrategia de Desarrollo del Sureste, el elemento esencial de su modelo expansivo basado en identificar la máxima capacidad del término municipal y continuidad conceptual de la operación PAUS -Las Tablas, Sanchinarro, Carabanchel y Montecarmelo-, completada con el Ensanche de Vallecas y Valdebebas. Bajo este modelo, durante casi dos décadas y frente al estancamiento demográfico y la debilidad del consumo de suelo para usos productivos, se ha venido formalizando una extensa pieza de 5.800 hectáreas -14 kilómetros de largo por 5 de ancho- capaz de albergar cerca de 400.000 habitantes y 8 millones de metros cuadrados edificables para actividades económicas. Su diseño urbano y ejecución se encomendó a la iniciativa privada definiendo bolsas de suelo de dimensión muy superior a todos sus antecedentes: Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros oscilan entre 1.900 y 470 hectáreas.

Los tejidos urbanos definidos por sus planes parciales mantienen básicamente el código genético de los PAUs precedentes: nuevos ensanches aislados, trazados mediante una retícula jerarquizada de calles de gran anchura que acoge mayoritariamente manzanas residenciales semicerradas. Estos planes desvelan su limitación en el engarce real con los tejidos del entorno;



Genetics

Understood as a land of opportunity, the 1997 General Plan defined on it the South-East Development Strategy, the essential element of its expansive model based on coming up with the maximum capacity of the municipal area and the conceptual continuity of the PAUs (Urban Development Programs) operation —Las Tablas, Sanchinarro, Carabanchel and Montecarmelo—, completed by the Vallecas and Valdebebas expansion districts.

Under this model, for almost two decades and facing the demographic stagnation and the decrease in the consumption of land for production purposes, a vast section of land, sized 5,800 hectares (14 km long by 5 km wide) has taken shape. It has capacity to accommodate around 400 000 inhabitants and 8 million square meters building land for economic activities. Its urban design and implementation was entrusted to private enterprises, defining pockets of land of a much higher dimension than any of their precedents: Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones, El Cañaveral and Los Cerros range between 1,900 and 470 hectares.

The urban fabrics defined by the partial plans conserve basically the genetic code of the preceding PAUs: new isolated expansion districts designed by a hierarchized grid of wide streets hosting mainly half-open blocks. These plans reveal their limitations in the real connection with the surrounding fabrics, and the structure of their open spaces present weaknesses and discontinuities preventing a real interaction of the nature-city transition towards the regional park. The nature of the whole can be verified in the Gran Vía of Ensanche de Vallecas, organizing the district from north to south with its 100 metres wide.

Affected by the economic crisis, the real state bubble and several court decisions, these developments have failed to move forward given the weakness of the demand and the financial capacity of the operators—but the undertaken rights and commitments have left conditioned the possibility of redirecting the city's planning in the next thirty years.



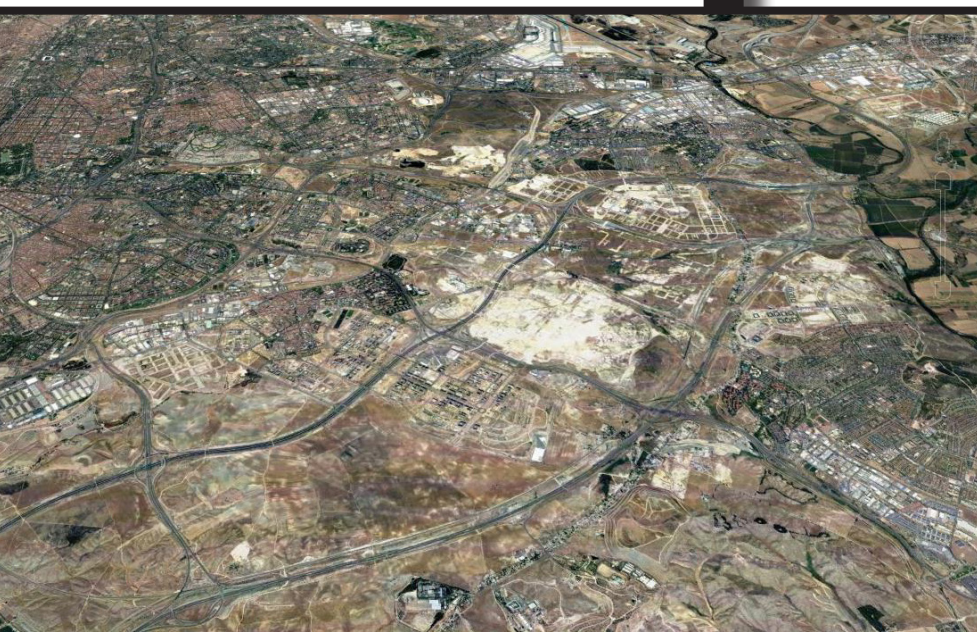
Tapestry

In the collective imagination of the late 1990s, the M40 motorway was Madrid's south-eastern limit. A limit only surpassed by the quiet centres of Vicálvaro and Villa de Vallecas, its precarious industrial sites, Mercamadrid and the Polytechnic University — elements of a heterogeneous nature, only strung together by the railway line of the Corredor del Henares.

From the vantage point made up by the Almódovar Hill towards the east, they were only sighted the rests of the cereal lands, which, left for the speculative fallow and equipped by a network of cattle tracks dominated by the Cañada Real, covered until the newly-created Regional Park of the lower courses of the rivers Manzanares y Jarama.

This landscape's peaceful topography, icon and poetic germ of the Escuela de Vallecas, was lined with narrow low-flow streams — El Batán, Los Ahijones, Los Migueles, La Gavia, Los Barranquillos, La Araña y Monte Viejo— and acquired certain magnificence in the elevations of the Herradura Hill with its flint deposits and in the gypsum outcrops of the Cantiles del Manzanares, cut open by the Spanish Civil War trenches.

On this landscape, in a short decade, the tense layout of the new motorways —M45, M50, R3 and M31—, the metro lines towards Arganda and the AVE were superimposed, destined to reach an upscale territorial planning. In the face of the resulting mosaic of isolated tiles, the urban planning defined huge developable areas in order to settle the city's potential growth.



Future

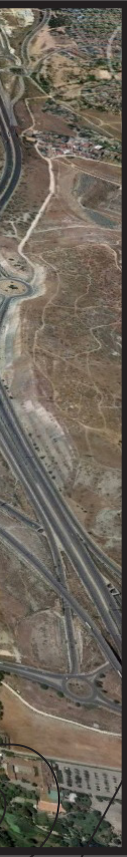
The city finds itself confined in a closed plan for an open future. A process that, if the transformations —urbanising and reparable—, very separated in time, follow the same course, will limit the choice and resilience of its citizens in the face of future challenges.

On this high grade of technical and juridical correlation, Madrid city and region will have to meet, during the first half of the 21st century, the unsure needs of a society subject to rapid and intense social, technological, environmental and economic changes — on which to express their legitimate aspirations.

These aspirations can count on the qualitative, dimensional and positional characteristics of this territorial space, which give it a strategic condition to face its challenges from a perspective even superior to the regional one. This scope should not be contemplated just as the foundation of a series of ordinary real estate actions —which should be subject to a readjustment from their own principles—, but it should be taken as the reference piece for the organisation and identity of the metropolitan area's periphery, in a bid to configure a polycentric model.

This area is appropriate for thinking through new objectives in support of the rebalancing in multiple senses: as the complementary element of the development vector of the economic activities from the city centre northwards; as the ecological connector of the city's green spaces and the protected regional spaces, relieving the fragmentation caused by infrastructures; as the foundation of a suburban agriculture and an energetic generation, part of the so-needed urban self-sufficiency.

In contrast to the current rigidity, it is advisable to go through uncertainty and change in a flexible an operational manner, being aware of the challenges and opportunities arising from the uncertain future. For that purpose, it is needed the collaborative creation on the part of every actor —through a continuing and inclusive dialogue— of a reference framework capable of setting public interest objectives, with a wide horizon, subject to the principle of precaution and developed through a strategic management. It will be necessary to rely on a more open and progressive urban equipment, guiding and flexible, capable of evolving and adjusting as more accuracy about what is necessary is available.



y la estructura de sus espacios libres presenta debilidades y discontinuidades que impiden una verdadera articulación de la transición ciudad-naturaleza hacia el parque regional. El carácter del conjunto ya puede ser comprobado en la Gran Vía del Ensanche de Vallecas que con sus 100 metros de ancho articularía el conjunto de Norte a Sur.

Afectados por la crisis económica, la burbuja inmobiliaria y diversas sentencias judiciales, estos desarrollos no han logrado avanzar ante la debilidad de la demanda y la capacidad financiera de los operadores; pero los derechos y compromisos adquiridos han dejado condicionada la posibilidad de reconducir la planificación de la ciudad en los próximos treinta años.

Futuro

La ciudad se encuentra así encorsetada en un plan cerrado para un futuro abierto. Un proceso que, de seguir el curso de unas transformaciones —urbanización y reparcelación— muy disociadas en el tiempo, limitará la capacidad de elección y resiliencia de sus ciudadanos ante futuros desafíos.

Sobre ese alto grado de vinculación técnico y jurídico, Madrid y su región deberán atender, durante la primera mitad del siglo XXI, las inciertas necesidades de una sociedad sometida a acelerados e intensos cambios sociales, tecnológicos, ambientales y económicos; sobre el que expresar sus legítimas aspiraciones.

Unas aspiraciones que pueden contar con las características cualitativas, dimensionales y de posición de este espacio territorial que le otorgan una condición estratégica para afrontar sus retos con una perspectiva superior incluso a la regional. No convendría contemplar este ámbito sólo como el soporte de unas actuaciones inmobiliarias ordinarias —a las que someter a un

reajuste desde sus propios principios—, sino más bien ofrecerse como pieza referencial para la articulación e identidad de las periferias del área metropolitana, en apuesta por la configuración de un modelo policéntrico.

Este lugar resulta adecuado para madurar nuevos objetivos en favor del reequilibrio en múltiples sentidos: como elemento complementario al vector de desarrollo de las actividades económicas de la ciudad central hacia el Norte; como conector ecológico de las cuñas verdes de la ciudad y los espacios libres regionales protegidos, mitigando la fragmentación ocasionada por las infraestructuras; como soporte de una agricultura periurbana y una generación energética como parte de la necesaria autosuficiencia urbana.

Frente a la rigidez actual, conviene surcar la incertidumbre y el cambio de un modo operativo y flexible, atentos a los retos y las oportunidades que surjan de un futuro tan incierto. Para ello hace falta la elaboración conjunta por todos los actores —en un dialogo continuo e inclusivo— de un marco de referencia capaz de señalar objetivos de interés general, con un horizonte amplio, sujetos al principio de precaución y desarrollados mediante una gestión estratégica. Será necesario disponer de un instrumental urbanístico más abierto y progresivo, orientador y flexible, capaz de evolucionar y acomodarse a medida que se disponga de mayores certezas sobre lo necesario.