

EL SECTOR DE PALOMERAS SURESTE (VALLECAS); De un planeamiento heredado a una política urbanística de transición*

Ramón López de Lucio

Antonio Bouza Pita

Miguel Capellán Álvarez

Pilar García-Magariño Vázquez

(Seminario de Planeamiento y Ordenación del Territorio - ETSAM).

A caballo entre los años setenta y ochenta se ha dado en Madrid un importantísimo proceso de transformación de antiguas parcelaciones marginales, surgidas con la intensa emigración de la posguerra a la capital. Este proceso, en cuya génesis el asociacionismo vecinal politizado y combativo jugó un papel primordial, ha consistido en la remodelación de barrios enteros que se han convertido en modernos conjuntos residenciales.

Por su posición y tamaño, el caso de Palomeras Sureste es de los más significativos. En el trabajo elaborado se expone, con

amplia documentación cartográfica, la génesis y resultados, desde el parcelario rústico hasta las ordenaciones de volúmenes, pasando por las distintas etapas del planeamiento urbanístico. La intensa y progresiva concentración de las edificabilidades en parcelas edificables que suponen un pequeño porcentaje de la superficie de partida, ha conducido a resultados urbanos y ambientales de dudosa calidad, pese a que las distintas instancias a las que hubo que dar respuesta los expliquen en buena medida.

INTRODUCCION

ESTE trabajo es el fruto de la labor desarrollada durante el curso 80/81 por Antonio Bouza Pita, Miguel Capellán Álvarez y Pilar García-Magariño en la Cátedra de Planeamiento Urbanístico de la Escuela de Arquitectura de Madrid; su interés y seriedad motivó completamente y formalización en el verano de 1981, como "case study" de lo que hemos dado en llamar el "planeamiento urbanístico de la transición", o conjunto de actuaciones de remodelación de antiguas implantaciones marginales (parcelaciones ilegales seguidas de precarias autoconstrucciones ocurridas

en la periferia madrileña en los cincuenta). Actuaciones como las de Orcasitas, Orcasur, Pozo de Tío Raimundo, etc., que no se pueden entender separadas de las concretas circunstancias políticas y sociales que las originaron y que, en cualquier caso, han dado lugar a la más importante floración de grandes promociones de vivienda pública de los últimos veinte años.

Estas actuaciones van siendo conocidas poco a poco (Boden y Arquitectura les han dedicado números recientes), aunque todavía falta una reflexión global sobre sus presupuestos y resultados, que han conformado partes substanciales de la nueva periferia urbana.

Este trabajo, dentro de los límites académicos que lo han originado, trata de aportar la mayor cantidad posible de datos iniciales y elaboraciones de estos datos, tanto gráficas como estadísticas, que permitan el conocimiento desapasionado y objetivo de los nuevos barrios. Porque sus resultados arquitectónicos y urbanísticos no pueden juzgarse desde supues-

Ramón López de Lucio, Antonio Bouza Pita, Miguel Capellán Álvarez y Pilar García-Magariño Vázquez, son Arquitectos.

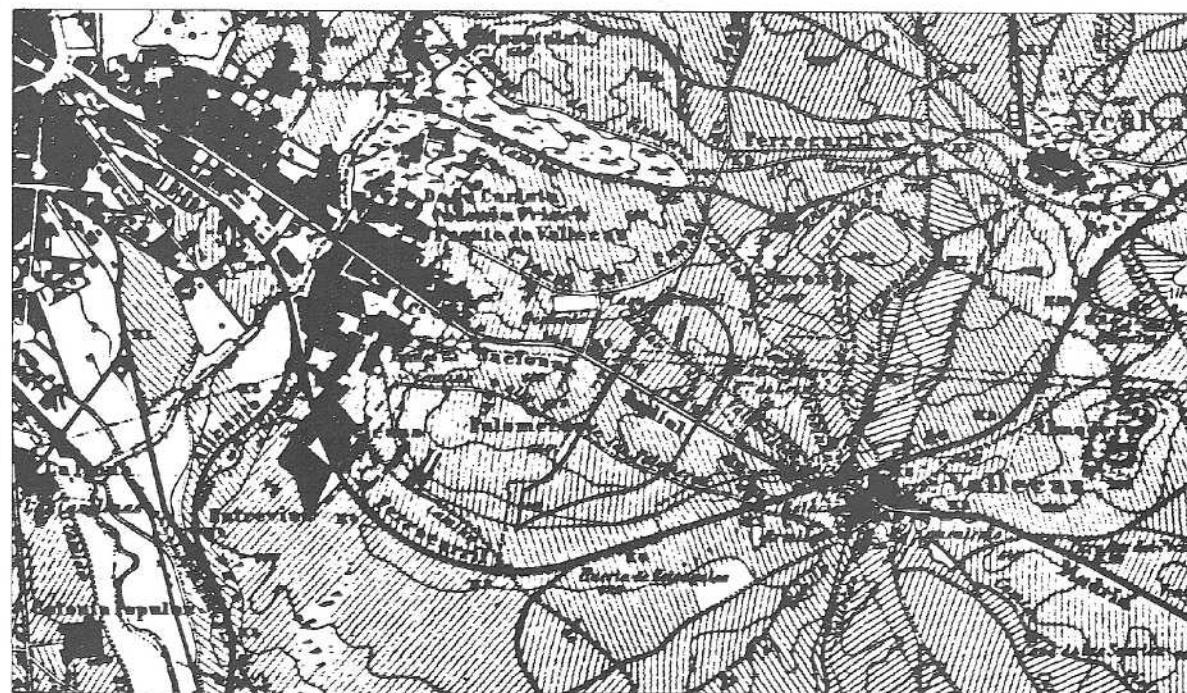
* Por razones de espacio sólo se reproduce una selección de las figuras originales del trabajo, estando el mismo en su versión completa en el Seminario de Planeamiento de la ETSAM a disposición de los investigadores.



AÑO 1875

Base, Plano de
Madrid del
Instituto
Geográfico y
Estadístico.

E. 1 : 50.000.



AÑO 1944

Base, Plano de
Madrid del
Instituto
Geográfico y
Catastral.

E. 1 : 50.000.

tos de un diseño libre de condicionamientos, sino, a la inversa, como producto de un cúmulo de determinaciones y preexistencias a las que los instrumentos disciplinares han tratado de dar la respuesta más favorable posible. Es así evidente la mucho mayor calidad de sus arquitecturas, en relación con la producción privada de los setenta, por no decir de sus antecesores públicos de los sesenta, demasiado distantes en el tiempo; pero los resultados urbanísticos —Palomeras Sureste es en este aspecto un caso

señero— quizá adolezcan de graves insuficiencias: la superposición de trazados y agrupaciones anteriores, la urgencia en la provisión de masivas cantidades de viviendas nuevas que reemplazaran a las antiguas parcelaciones cuasi-chabolistas, la dureza de los propietarios de suelo anclados en antiguas calificaciones a las que no estaban dispuestos a renunciar, la influencia de grandes elementos de la infraestructura arterial, cuyo espacio era necesario liberar, por el simple expediente de acumulación de

PLANO I VALLECAS - CRECIMIENTO URBANO 1.875-1.974

AÑO 1.962

Base, Plano de
Madrid del
Instituto
Geográfico y
Catastral.

E. 1 : 50.000.



AÑO 1.974

Base, Plano de
Madrid del
Instituto
Geográfico y
Catastral.

E. 1 : 50.000.

— Limite de plan
parcial en Palomeras
Sureste.

--- Limite de estudio
de detalle en Pa-
lomeras Sureste.



su volumen en las zonas edificables (en este aspecto la M-30 es un caso espectacular que requiere un estudio detallado), etc.; son todos ellos factores que han condicionado substancialmente los resultados finales.

En estos momentos en que las edificaciones diseñadas comienzan a ultimarse y los barrios a conformarse, nos ha parecido interesante ofrecer este trabajo explicativo de la génesis de este controvertido "espacio de la transición".

1. ESTADO INICIAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO EN PALOMERAS SURESTE (AÑO 1977)

La propiedad del suelo es un factor de indudable importancia en la producción del tejido urbano; y más aún en localizaciones periféricas, como es el caso de Palomeras S.E., donde los esquemas ortodoxos de planeamiento y reparcelación como fases previas a la configuración urbana, se ven sustituidos

PLANO 2. PLANEAMIENTO GENERAL EN LA ZONA.



P.G. DE ORDENACION DE
MADRID DE 1.944

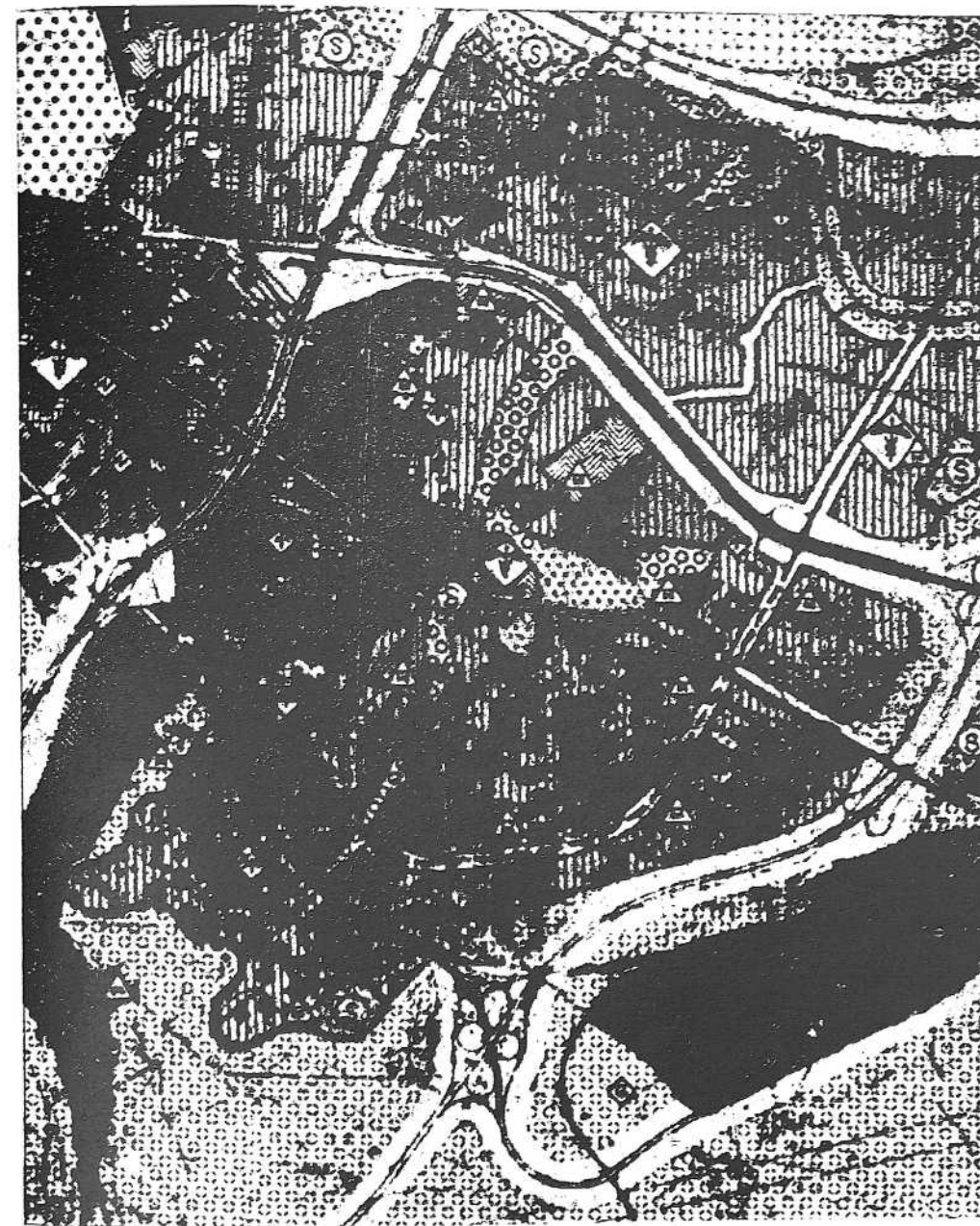
- CONIFERAS Y QUERCIAS
- PARQUES
- ZONA DE DEPORTES
- ZONA SANITARIA
- EDIFICACION URBANA INTENSIVA CERRADA
- " " " SEMI-INTENSIVA "
- " " " SUB-URBANA SEMI-INTENSIVA "
- " " " EXTENSIVA CIUDAD JARDIN "
- " " " RURAL SEMI-INTENSIVA "
- " " " EXTENSIVA CIUDAD JARDIN "
- NUEVOS POBLADOS
- PLAZA COMERCIAL
- INDUSTRIA
- ALMACENES
- ZONA FERROVIARIA

en muchos casos por procesos de construcción marginal o de promoción inmobiliaria directos a partir del propio parcelario inicial.

Hacia 1940 la zona de estudio (ver plano 1) mantiene aún su estructura parcelaria original de tipo rústico; el proceso de "parcelaciones periféricas" desarrollado en los últimos decenios del XIX y hasta 1940 en torno a la antigua carretera de Valencia - Puente de Vallecas, no llegó a afectar esta área. Va a ser en la década de los cincuenta, coincidiendo con el comienzo del gran proceso migratorio de posguerra, cuando se produzcan amplias extensiones de "parcelación marginal" en las Palomeras, Pozo del Tío Raimundo, etc...

Frente a las inmensas necesidades de vivienda de

estas décadas, ni la iniciativa privada —volcada en la consolidación de los "ensanches"—, ni la pública —aún muy limitada—, van a ofrecer repuestas apropiadas. Además, la débil calificación urbanística que el Plan de 1946 establece sobre este suelo (véase plano 2), cuya situación relativamente central es evidente no obstante, va a facilitar dichos mecanismos de parcelación semilegal o ilegal como formas marginales de valorización de patrimonios rústicos en expectativa de cambio de uso. Las veladas parcelaciones "a cordel", la infraurbanización y la autoconstrucción conformarán las primeras agrupaciones de vivienda en todo el área de Palomeras, más débilmente en su extremo S.E., objeto del presente trabajo.



P.G. DE MADRID Y RED
ARTERIAL DE 1.971

- EDIFICACION CERRADA
- " " " ABIERTA "
- ZONAS ESPECIALES
- ZONAS DE REMODELACION
- EDIFICACION EN NUCLEOS INDUSTRIALES
- ZONAS INDUSTRIALES
- ZONAS FERROVIARIAS
- ZONAS DEPORTIVAS
- CEMENTERIOS
- ZONA FORESTAL EN PERIMETRO URBANO
- ZONA RUSTICO FORESTAL
- PARQUES Y JARDINES
- PARQUES Y JARDINES (PROY.)

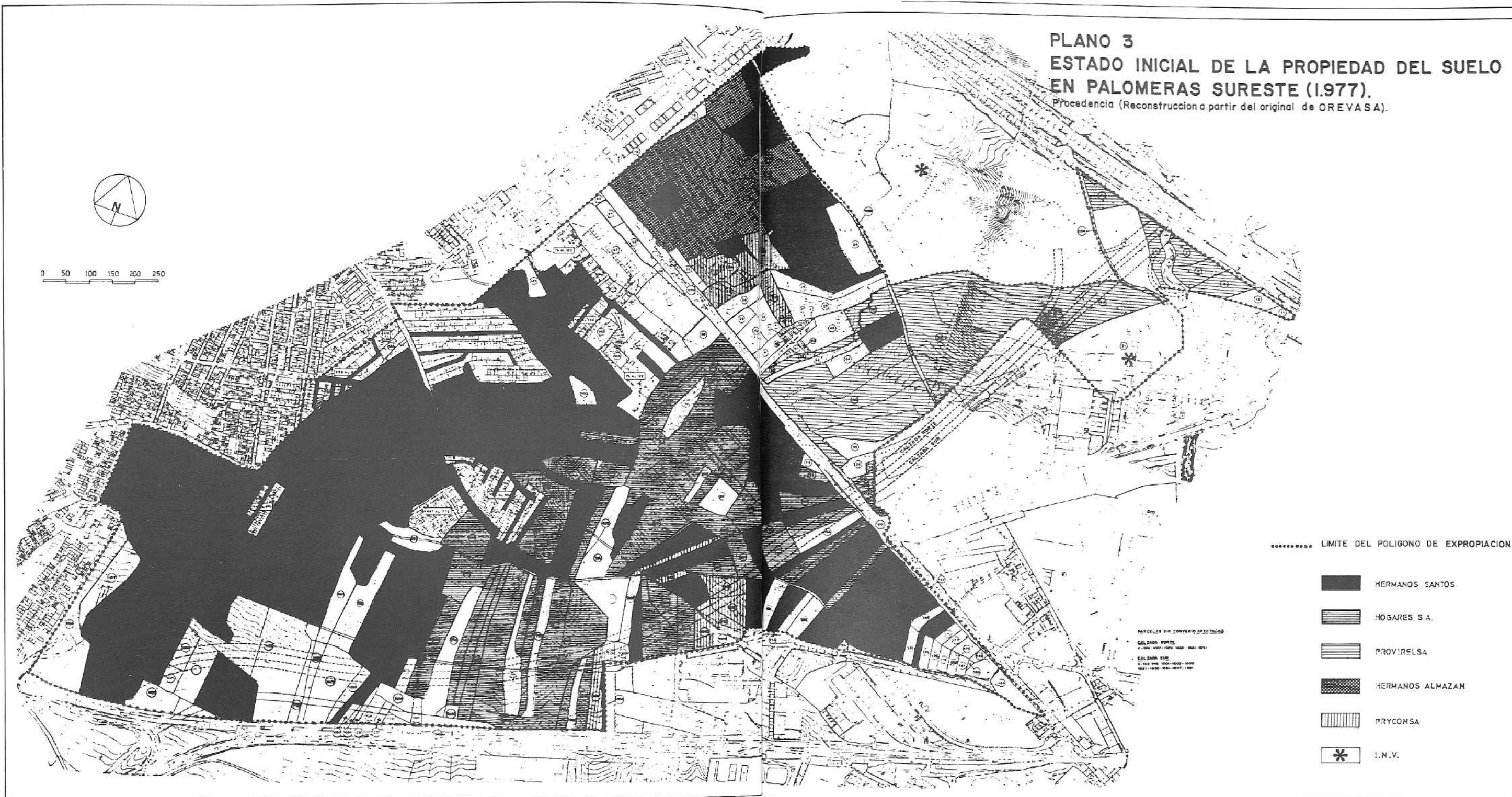
Más tarde, ya en los sesenta, y al amparo del Plan General de 1963 que recalifica el área como "edificación abierta", se construyen algunos pequeños polígonos de vivienda —bloque abiertos de 5 alturas por lo general— computables como "volumen a cuenta" respecto al Plan Parcial múltiples veces revisado que desarrolla aquél. Su localización y geometría, al igual que la de las iniciales reparcelaciones marginales, estará muy condicionada por el parcelario (ver plano 3).

El plano 3 y el gráfico 1 ofrecen una descripción de la propiedad del suelo en el sector de Palomeras S.E. en el año 1977. Lo primero que llama la atención es la *alta concentración de la propiedad del suelo*.

Entre dos propietarios (Hermanos Santos y Hogares S.A.) poseen el 45,41 % del suelo de nuestro sector en estudio. Entre los dos anteriores, PROVIRELSA y Hermanos Almazán controlan un 57,10 % del suelo, casi el porcentaje exigido por la ley para poder controlar y promover un Plan por el sistema de compensación.

El I.N.V. posee un 12,70 % y el resto de los propietarios el 30,20 %. En el plano 3 se puede apreciar perfectamente cómo las propiedades de los grandes grupos propietarios proceden de la adquisición gradual de parcelas rurales colindantes, en una diáfana operación voluntaria de acaparamiento de suelo periférico.

Asimismo, es perceptible cómo los Hermanos



Santos son en dicha fecha propietarios de la mayor parte de las mínimas calles de las parcelaciones marginales existentes en el sector, lo que avala la hipótesis de que las compras de suelo realizadas por estos grupos especuladores son anteriores a los años cincuenta. Así como que estas parcelaciones son la primera modalidad de colonización del sector y de realización de una cierta cantidad de las plusvalías del suelo adquirido (quizá lo suficiente como para amortizar su adquisición).

La superposición de dicho parcelario con un

plano del estado actual, muestra cómo los grupos de viviendas en bloque construidos en los años sesenta se localizan precisamente sobre las propiedades de los dos mayores propietarios (Hermanos Santos y Hogares, S. A.), apoyándose en la carretera de Vallecas o en la prolongación de algunas vías existentes.

Así se produce una segunda fase colonizadora de una parte del patrimonio adquirido decenios antes. La única diferencia es que ahora una calificación de suelo más favorable, una demanda cuyas cotas de

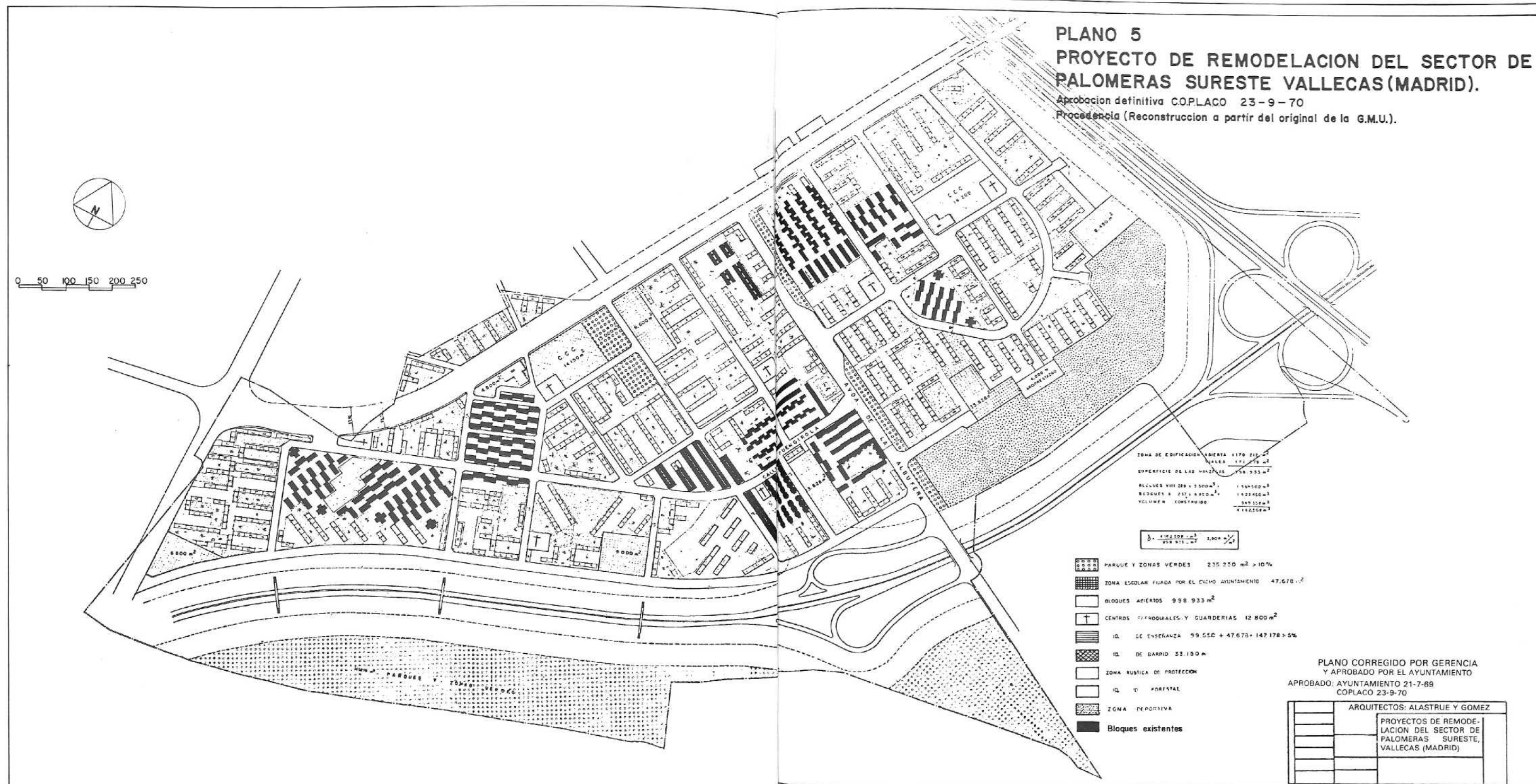
solvencia se han ido elevando progresivamente y una política de vivienda volcada cada vez más claramente —sobre todo a partir de 1965— en la protección de la promoción inmobiliaria privada en vez de la promoción directa, permiten una utilización del suelo más “ortodoxa” y, desde luego, más rentable.

Obsérvese, sin embargo, la total inexistencia de equipamientos, la fragmentación de las distintas unidades y su precaria inserción en una trama urbana casi inexistente, así como el forcejeo que se establece con la legalidad vigente con la abusiva uti-

lización del mecanismo de los “volumenes a cuenta” como sucedáneo de la correcta y completa utilización del instrumento Plan Parcial (urbanización, cesiones de suelo, coherencia en la edificación por polígonos, etc.)

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. PLAN PARCIAL DE 1969/70

El Plan General de 1946 determinaba unas bajas edificabilidades en lo que será el futuro sector de



Palomeras Sureste. Sin embargo, la importante y temprana apropiación de suelo por avisados agentes inmobiliarios y el hecho mismo de su estratégica localización, va a producir una numerosa serie de documentos de planeamiento —Planes Parciales— que tratarán de consolidar las expectativas que sobre él existen.

Así, el 18 de Septiembre de 1958 se aprueba definitivamente el primer Plan Parcial de Palomeras Sureste, aunque un buen número de acuerdos de fechas posteriores irán modificando su contenido.

El 14 de Febrero de 1962 se constituye la Junta

Mixta de Compensación. La entrada en vigor del Plan General de O.U. del A.M. de Madrid (1963), la promulgación del Reglamento de Reparcelaciones (7 de Abril de 1966) replantearán el tema en su conjunto.

De importancia primordial será la inclusión del cuarto cinturón, que atravesará en toda su longitud el sector, imponiendo unas amplias fajas de protección y aislando una importante parte de terreno al Sur de su trazado.

La necesidad de concentrar el volumen en el subsector al Norte de dicha vía arterial, vendrá a ser así

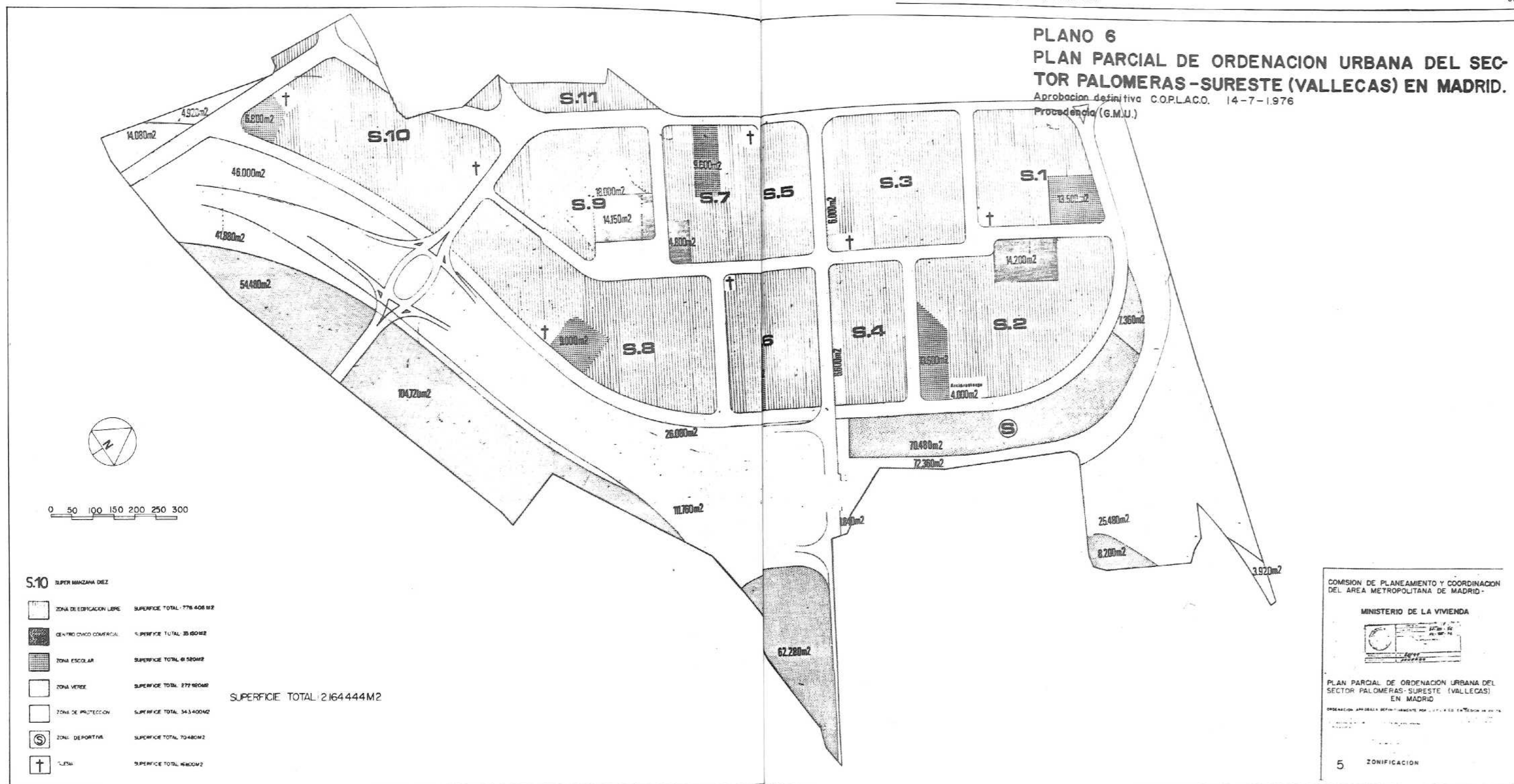
una de las determinaciones básicas que condicionarán los futuros Planes Parciales y toda la operación de realojamiento público que se va a plantear años más tarde.

En cualquier caso los propietarios de suelo del sector elaboran un nuevo Plan Parcial que bajo el nombre de "Proyecto de Remodelación del Sector de Palomeras Sureste, Vallecas", es aprobado por el Ayuntamiento en Julio de 1969 y definitivamente por COPLACO el 23 de Septiembre de 1970.

Este Plan, cuya zonificación se presenta en el plano 5, en el que se recogen todos los bloques reali-

zados como "volumen a cuenta", pero se suprimen todas las zonas de parcelación marginal, siendo perceptible incluso cómo se trata de fragmentarlas distorsionando sus tramas originarias como forma de forzar su desaparición. Estas parcelaciones y sus viviendas bajas autoconstruidas ya no son funcionales de cara a la definitiva "normalización urbanística" del barrio.

La estructura viaria se resuelve de forma convencional en base a las preexistencias (Avda. de la Albufera, antigua carretera de Vallecas), determinaciones de rango superior (cuarto cinturón, prolon-



gación de H. García Noblejas, autopista de Valencia) y bloques construidos.

El resultado será una distorsionada y ambigua trama de vías paralelas y perpendiculares al 4.º cinturón y a la prolongación antedicha.

En dicha trama se aloja una multitud de pastillas rectangulares de cinco plantas (las existentes) y de ocho y diez plantas (las propuestas, 289 y 237 respectivamente) colocadas en todas las direcciones y en las distintas combinaciones que los repertorios más convencionales del denominado "urbanismo moderno" aconsejan.

Aparte los innumerables espacios libres interbloques, las "zonas verdes" reglamentarias se alojan estratégicamente en la faja de terreno que queda seccionada del resto del sector por la autopista.

Unas exiguas zonas escolares y "centros cívico-comerciales" completan las dotaciones del sector. Ninguna intención de creación de un espacio urbano de continuidad entre las distintas composiciones volumétricas, ningún atisbo estético ni siquiera funcional —aparte la simple distribución de volúmenes tan en boga en los planes de la época— aparece en este documento. En los más de 4 millones de m³ de

edificación residencial se podrían alojar cerca de 14.000 viviendas (incluyendo las ya existentes), lo que convierte este Plan en un auténtico programa de "nueva ciudad", ante lo cual su pobreza conceptual y proyectiva, queda aún más al desnudo.

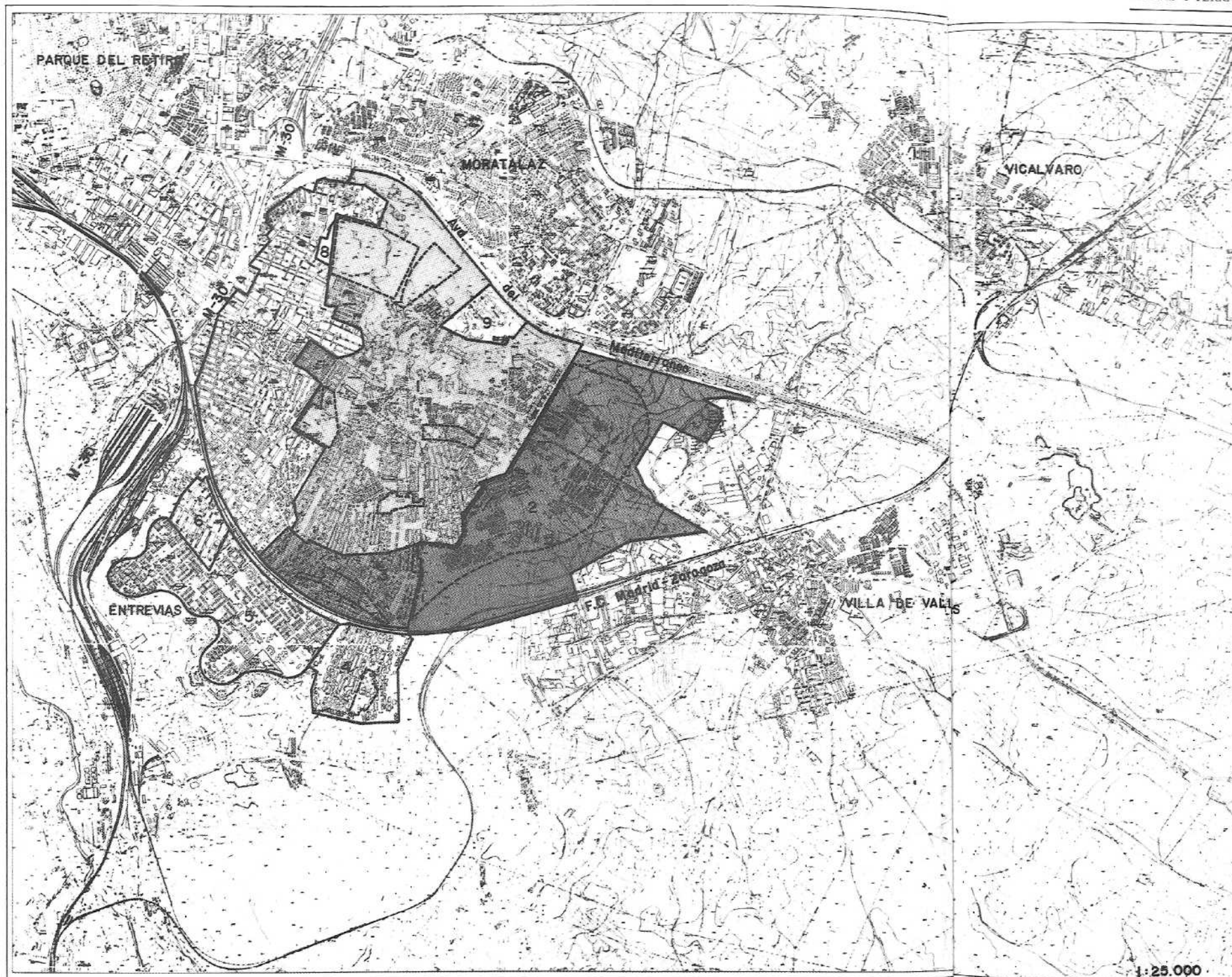
3. PLANEAMIENTO DEFINITIVO. PLAN PARCIAL DE 1976

El Plan Parcial de 1969/70, promovido por los grandes propietarios que son mayoritarios en la Junta Mixta de Compensación, no contempla ade-

cuadamente los intereses de las cerca de mil familias que habitan en las infraviviendas de las parcelaciones marginales incluidas en el sector.

Los problemas suscitados encuentran un marco de expresión en el incipiente movimiento vecinal de los sesenta, consolidado en el primer quinquenio de los setenta, en ésta como en otras barriadas madrileñas.

Sus reivindicaciones conducen a la redacción de un nuevo Plan Parcial, técnicamente más puesto al día. Este Plan denominado "Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector Palomeras Sureste (Va-



PLANO 7 MOSAICO DE PLANEAMIENTO PARCIAL EN LA ZONA DE PALOMERAS.

Procedencia (SIPLAN / Marzo 1980).

- PLANES PARCIALES O DE RANGO AFIN.
- ESTUDIOS DE DETALLE, ALINEACIONES, RECTIFICACIONES, ORDENACION DE VOLUMENES, ETC....
- 1 PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR DE EDIFICACION ABIERTA DEL PUENTE DE VALLECAS. 1974
 - 2 " " " " URBANA DEL SECTOR DE PALOMERAS SURESTE. 1976
 - 3 PLAN PARCIAL DEL POLIGONO DE SAN DIEGO. 1976
 - 4 " " " " DE ORDENACION DEL POZO DEL TIO RAIMUNDO. 1979
 - 5 " " " " DE ENTREVIAS. 1963
 - 6 RECTIFICACION DE ALINEACIONES EN ENTREVIAS VIEJO. 1971
 - 7 PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR DEL PUENTE DE VALLECAS. 1968
 - 8 " " " " COMPENSACION DE VOLUMENES CERAMICA VALDERRIBAS. 1971
 - 9 PLAN PARCIAL COLONIA JESUS DIVINO OBRERO.

llecas)" (plano 6), se aprueba por el Ayuntamiento el 31 de Marzo de 1976 y definitivamente por COPLACO con fecha 14 de Julio de 1976.

Este documento reconoce en su Memoria la necesidad de tener en cuenta "(...) muy especialmente la existencia de viviendas de una planta, que antes no se consideraban en los Planes Parciales y que, dados los importantísimos problemas sociales y humanos que representa (los) hicieron inviables".

Asimismo se reconsideran los temas viarios, simplificando el trazado de la red y planteando una vía de circunvalación que limita la zona útil del sector y

sirve de vía de servicio diferenciada respecto al 4.º cinturón.

La sección de las calles principales se aumenta desde 19 m. a 30 m., se modifica el punto de intercambio con la autopista, etc.

Si se comparan los planos de zonificación de ambos planes se observa la notable simplificación sufrida en el Plan de 1976 en el que se abandona la técnica de la representación pormenorizada de los bloques (ni siquiera se representan los ya existentes, englobándose en la trama representativa de la califi-

cación "bloque abierto"). Así, aparece un plano de traza viario y zonificación de las manzanas resultantes.

Sin embargo, las características esenciales permanecen inalteradas. Se mantiene la gran "zona verde" al otro lado de la autopista, ahora atravesada además por un viario de conexión y enlace con ésta (de las 27,29 Ha. de zonas verdes, 24,23 Ha. se sitúan al otro lado del 4.º cinturón). Así, el porcentaje total de suelo verde (12,69%) es poco representativo de su utilidad real.

Entre el 4.º cinturón y su "zona de protección"

absorben 63,30 Ha., más de 1/4 de la superficie total del sector. Si a esta cifra se le añade el ampliamente redimensionado viario interior (30 m. de anchura tipo), se llega al casi *centenar de Ha.* destinadas a viario y anexos (43,1% del total del P. P.).

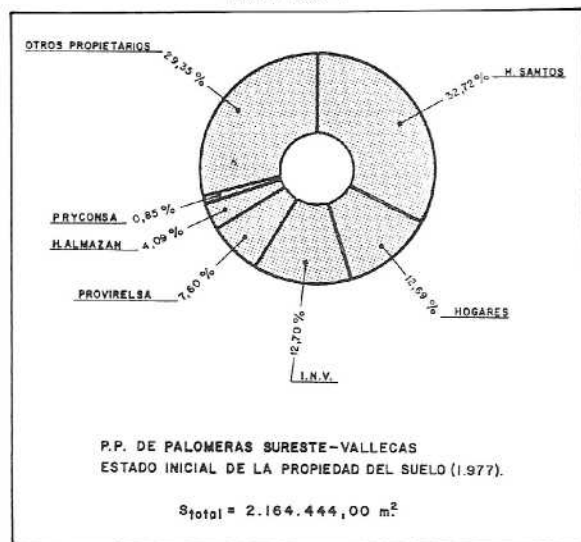
Esta cifra tan elevada va a hipotecar el conjunto de la actuación por acumulación de edificabilidades; el 1,9729 m³/m² de edificabilidad bruta del conjunto del Plan se convierte ya en 5,20 m³/m² de edificabilidad bruta media para las manzanas residenciales vacantes.

Las zonas comerciales, religiosas y educa-

les se reparten algo más de 11 Ha., lo que tan sólo representa un 5,15% del sector.

De hecho, un cálculo somero del número de viviendas total previsible en el sector (14.500 suponiendo una media de 270 m²/viv.) arroja la exigua cifra de 4,24 m² escolares por vivienda, muy inferiores a los 14 m² exigidos por el reglamento de planeamiento de 1978 para Planes Parciales superiores a 2.000 viviendas. Aunque la densidad bruta para el conjunto del sector se puede calificar de moderada (67 viv./Ha. con la estimación anterior), las cosas cambian si se considera la "superficie útil" (descon-

GRAFICO 1



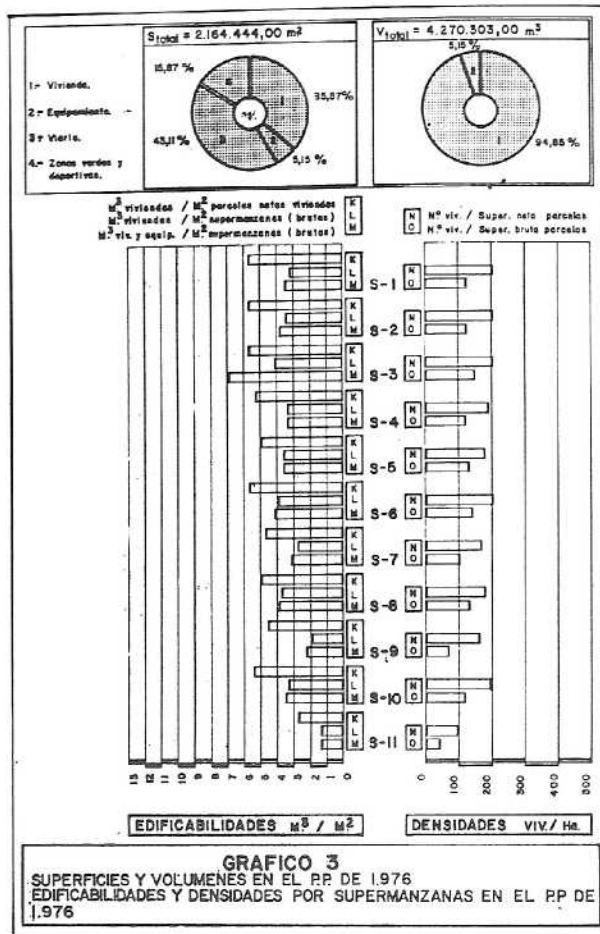
tando el 4.º cinturón y zona de protección), en cuyo caso asciende ya a 94 viv./Ha. La densidad residencial neta (para las 77,64 Ha. de suelo residencial) se elevaría a 187 viv./Ha.

En el gráfico 3 adjunto, se pueden encontrar detalles relativos a superficies, volúmenes, edificabilidades y densidades para las diferentes supermanzanas que componen el Plan Parcial.

En comparación con el Plan Parcial de 1969, ver Tabla 2, el Plan Parcial de 1976 realiza un notable recorte de las superficies edificables residenciales, que sin embargo no se corresponde con una disminución correlativa de los volúmenes permitidos.

El resultado evidente es que la edificabilidad media en dichas zonas se incrementa en más de 1 m³/m² (pasa a 3,90 a 5,22 m³/m²). Las zonas destinadas a equipamiento no se modifican sensiblemente y solo la verde sufre un incremento (unas 3,5 Ha.), mientras que el viario interior casi se multiplica por dos.

En resumen, el Plan Parcial revisado se convierte en un elemental sistema de subdivisión del suelo en inmensas supermanzanas de distintas geometrías cuadrangulares (4,5 a 14 Ha. de superficie); no son perceptibles intenciones explícitas de tipo formal o funcional alguno, salvo las más rudimentarias de un cierto reparto equitativo de áreas escolares y la ingenua intención apuntada de formar un eje urbano central mediante la disposición en sus extremos de dos áreas calificadas como "centro cívico-comercial" de aproximadamente una hectarea y media cada una.



4. MOVIMIENTO VECINAL, REALOJAMIENTO Y REMODELACION

En 1968 se constituye la Asociación de Vecinos de Palomeras Bajas, en 1971/72 la de San Agustín, Alto del Arenal y Palomeras Sureste... En 1973 se organiza la Coordinadora de Asociaciones de Vecinos.

Muy pronto las reivindicaciones vecinales se centran en una resolución digna del problema de la vivienda y en posiciones de desconfianza cuando no de abierto enfrentamiento a unos Planes Parciales, ver Plano 7, que desconocen el fenómeno de las parcelaciones marginales —que originariamente conformaron la zona— y que están controlados, como es el caso del sector de Palomeras S.E., por Juntas de Compensación dominadas por los propietarios del suelo que todavía permanece vacante.

En Junio de 1976 se lleva a cabo una manifestación vecinal que resultará decisiva para la paralización de los Planes Parciales de San Diego, Palomeras Altas y Palomeras Sureste. Y ya para estas fechas se había redactado y aprobado un nuevo Plan Parcial para el Pozo del Tío Raimundo por la Gerencia Municipal de Urbanismo en estrecho contacto con la Asociación de Vecinos de la zona en la que se planteaba la remodelación completa y realojamiento "in situ" del conjunto de la población.

Se plantea la necesidad de intervención de la Administración como garantía de que la gestión con

		PLAN PARCIAL 1.969			PLAN PARCIAL 1.976			E.D. DE DETALLE 1.979		
		SUPERF. Has.	VOLUM. M. ³	EDIFICA. M. ³ /M. ²	SUPERF. Has.	VOLUM. M. ³	EDIFICA. M. ³ /M. ²	SUPERF. Has.	VOLUM. M. ³	EDIFICA. M. ³ /M. ²
VIVIENDAS	EDIF. BAJA EXISTENTE	80	—	—	11,26	285.602	5,20	—	—	—
	BLQS. EXIST. VOL. A CUENT.	80	949.558	—	17,59	930.751	5,29	17,59	930.751	5,29
	ZONAS VACANTES	80	3.212.950	—	48,79	3.119.629	5,20	25,96	2.978.357	12,02
	TOTAL SUELO RESIDENCIAL	99,89 (46,15%)	4.162.508	5,904	77,64 (35,87%)	4.050.380	5,22	43,55 (20,12%)	3.909.108	8,976
EQUIPAMIENTO	ESCUELAS	6,63	SD	—	6,15	121.375	1,972933	23,39	361.198	1,544
	RELIGIOSO	1,28	SD	—	1,68	65.403	1,972933	—	—	—
	CENTRO CIVICO	3,51	SD	—	3,31	33.145	1,972933	—	—	—
	TOTAL SUELO EQUIPAMIENT.	11,22 (5,18%)			11,14 (5,15%)	219.929	1,972933	23,39 (10,61%)	361.198	1,544
ZONAS VERDES	VERDE	23,528	—	—	27,29 (12,69%)	—	—	28,84	—	—
	DEPORTIVA	SD	—	—	7,05 (3,26%)	—	—	7,05	—	—
	TOTAL SUELO Z. VERDES				34,34 (15,95%)	—	—	35,89 (16,58%)		
VIARIO	4 ^a CINTURON	SD	—	—	27,96 (12,92%)	—	—	27,96	—	—
	ZONA DE PROTECCION	SD	—	—	34,34 (15,86%)	—	—	34,34	—	—
	VIARIO INTERIOR	17,12	—	—	31,02 14,33%	—	—	31,02+20,28	—	—
	TOTAL VIARIO INTERIOR	S.D.	—	—	93,32 (43,11%)	—	—	113,60 (52,48%)		
TOTAL GENERAL		216,44 (100%)			216,44 (100%)	4.270.303	1,972933	216,44 (100%)	4.270.303	1,972933

Los volúmenes en las zonas de equipamiento corresponden a la edificabilidad media bruta del P.P. (1'972933 m³/m²)

Ese volumen corresponde a las 48'79 Has. de suelo vacante calificado como bloque abierto y a las 11'26 Has. calificadas de igual manera pero ocupadas por edificación baja, cuyo volumen total (285.602 m³) aparece entre paréntesis por dicha razón en el cuadro. La edificabilidad media del suelo residencial vacante total (descontando sólo las 17'59 Has. de bloques ya existentes que se mantienen) es de 5'20 m³/m² para las 60'05 Has. de dicho suelo.

TABLA 2

DATOS NUMERICO-COMPARATIVOS

P.P. 1.969, P.P. 1.976, E.D. 1.979



Supermanzana S-8 (J. L. de Miguel y otros). Eje principal del subconjunto Sur de la Supermanzana.



los propietarios del suelo y en torno a la necesaria modificación del planeamiento vigente se realice de manera efectiva y vinculante.

Así se gesta entre 1976 y 1978 la entidad denominada OREVASA (Ordenación y Realojamiento de Vallecas, S.A.) como Sociedad Pública Gestora del

conjunto de la operación de planeamiento, suelo y vivienda.

El único camino que parece viable para la consecución del suelo necesario para la promoción de la gran operación de realojamiento que se plantea (12.000 familias), así como para el equipa-

Palomeras Sureste: Avenida central Norte-Sur: (a la izquierda, los bloques de FERRAN-ROMANY y a la derecha, los de JUNQUERA-PEREZ PITA). Aspecto de uno de los principales espacios urbanos del conjunto.



Conjunto FERRAN-ROMANY: la dudosa recreación de la manzana cerrada y escindida.

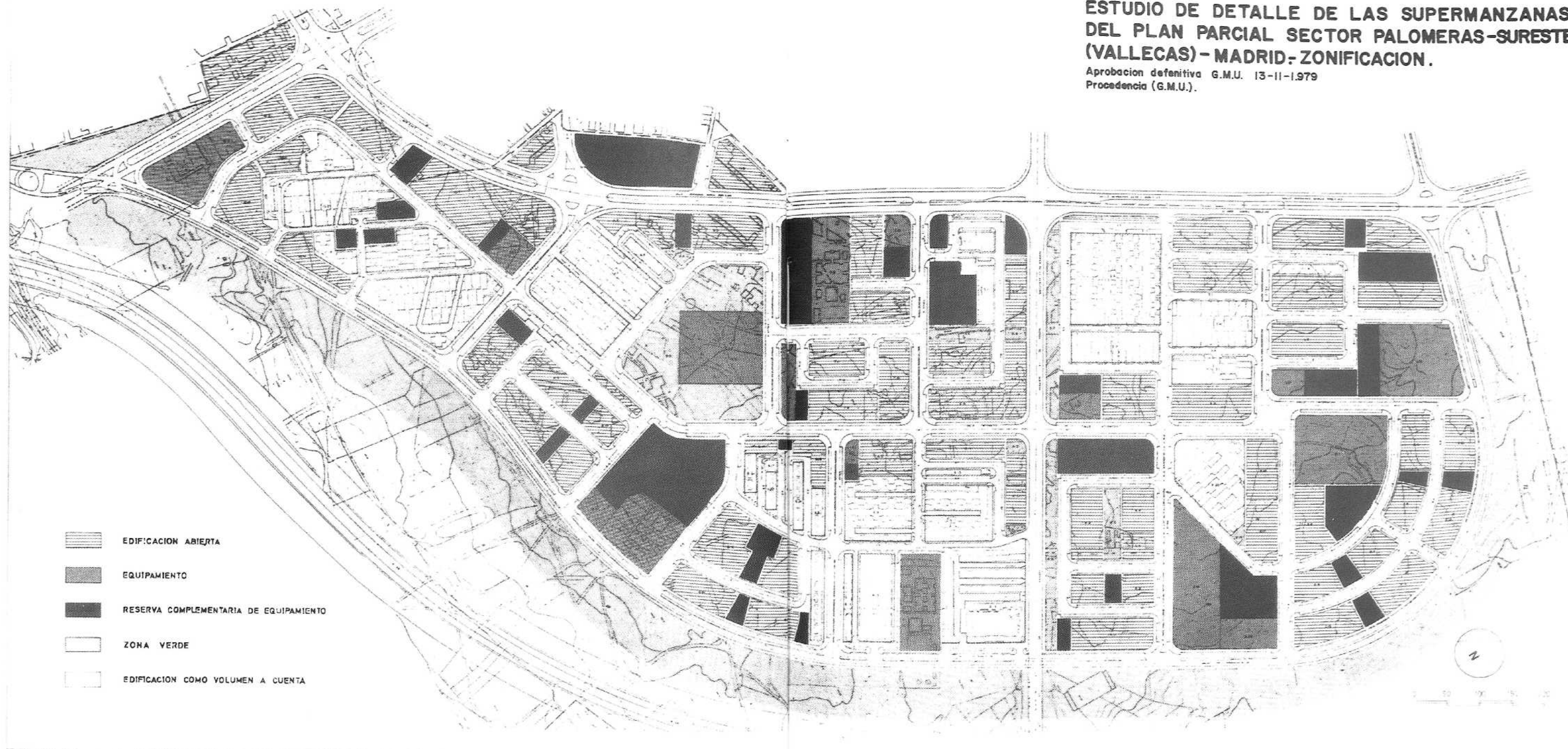


miento anejo imprescindible, es la *expropiación*.

Así, COPLACO toma un acuerdo inicial de expropiación con fecha 8/7/1977 que afecta a 590 Ha. divididas en cinco Polígonos: tres en Palomeras Altas, Palomeras Bajas y Palomeras Sureste.

En Mayo-Junio de 1978 se forma OREVASA

como sociedad en la que participa el I.N.V. (Promoción Pública de Vivienda), el I.N.U.R. (Expropiación del Suelo), COPLACO (Planeamiento) y la Gerencia Municipal de Urbanismo (Planeamiento, Licencias), así como un representante del M.O.P.U. y una participación de las Asociaciones



de Vecinos, sin la presencia, inicialmente, de los grandes propietarios de suelo.

La promoción de las viviendas, encomendada al I.N.V., será llevada a cabo por VISOMSA (Viviendas Sociales de Madrid, S.A.), formada asimismo con capital del I.N.V. (55 %), Gerencia (25 %) y Cajas de Ahorros (20 %).

Los objetivos básicos de la operación de realojamiento y remodelación serán:

— Supresión del mayor núcleo de tejido subestándar del municipio de Madrid, incluido en el Distrito

de Vallecas y en concreto en los sectores afectados por la expropiación (600 Ha., cerca de 12.000 familias).

— Entendimiento de la operación de realojamiento y remodelación como una operación radical de erradicación del chabolismo, afectando a la casi totalidad de paquetes de éste en el distrito, lo que garantizará su no reproducción.

— Utilización de una actuación de este alcance como medio para elevar la calidad urbanística de la zona, reconociendo los importantes déficits de suelo

para equipamientos y zonas libres de uso público existentes.

— Consideración de que la actual morfología urbana de estos sectores, difícilmente puede permitir un esquema viario arterial válido a nivel urbano. La propuesta de sustitución de un proceso de renovación puntual por otro de remodelación integral se efectúa en base a que aquél no conseguirá otra cosa que la de consolidar y agudizar las características de origen, desaprovechándose la oportunidad de una mejora global del medio.

La expropiación del suelo a efectuar afecta a todo el existente, tanto el vacante como el ocupado, como base a la operación de remodelación.

Sin embargo, se propone abrir en todos los casos una vía de convenio que limite la actuación expropiatoria imperativa a un segundo término, como recurso último.

Para los propietarios de suelo residentes se deja abierta la posibilidad de que éstos se acojan a una fórmula de compensación vía reparcelación (suelo

PLANO II VOLUMETRIA DE LA EDIFICACION EN BLOQUES EXISTENTES Y DE LA PRIMERA FASE DE PROMO- CION PUBLICA.

Procedencia (Reconstrucción a partir del plano base del E.D.).



por suelo), aunque se supone que sean pocos los que se acojan a este mecanismo.

En cualquier caso, el pago del suelo por suelo reparcelado es independiente del derecho de realojamiento en idénticas condiciones para los residentes que no sean propietarios de sus viviendas. También se plantea el contemplar los problemas específicos de realojamiento de comerciantes e industriales.

Una operación de realojamiento de este volumen exige necesariamente una cuidadosa programación

de las fases según las cuales se van a ir produciendo las construcciones nuevas, los traslados y los derribos consecuentes.

A efectos informativos se incluye en la versión completa de este trabajo, el planning de actividades 1980-1984 de OREVASA, así como un resumen del sistema financiero preparado por OREVASA para FONTARRON (pero extensible al resto del realojamiento), en el que se demuestra cómo es posible que el dinero pagado a los propietarios de viviendas (infraviviendas) puede ser suficiente para finan-

ciar por completo la nueva vivienda (mediante depósito de dicha cantidad al 13 % en el Banco Hipotecario durante los 35 años durante los cuales el I.N.V. aplaza el pago de las viviendas a muy bajos intereses).

La operación supone, igualmente, la revisión de los Planes Parciales de edificación abierta del Puente de Vallecas y de San Diego.

Mientras que, sin embargo, se utilizará como marco de las principales fases de realojamiento el Plan Parcial de Palomeras Sureste de 1976,

mediante la redacción de un Estudio de Detalle que pasaremos a exponer a continuación.

5. CONSOLIDACION DEL PLANEAMIENTO PARCIAL EN PALOMERAS SURESTE Y ESTUDIO DE DETALLE DE 1979

Como se ha expuesto, el Sector de Palomeras Sureste cuenta con un Plan Parcial aprobado antes de que fuera preceptiva la consideración de los están-

TABLA 3 TABLA NUMERICO-COMPARATIVA : P.P. 1.976 - E.D. 1.979

		SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A					VOLUMENES CORRESPONDIENTES A			VIVIENDAS	HABITANTES	EDIFICABILIDADES			DENSIDADES		
SUPERMANZANA		(A) PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDAS (M ²)	(B) PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO (M ²)	(C) VIARIO (M ²)	(D) Z. VERDES Y DEPORTIVAS (M ²)	(E) TOTALES (M ²)	(F) VIVIENDAS (M ³)	(G) EQUIPAMIENTO (M ³)	(H) TOTALES (M ³)	(I) Nº DE VIVIENDAS (270M ³ /VIV.)	(J) Nº DE HABITANTES (4,5HAB/VIV.)	(K) M ³ /M ² (F/A)	(L) M ³ /M ² (F/E)	(M) M ³ /M ² (H/E)	(N) VIV/Ha (I/A)	(O) HAB/Ha (J/E) (N x J)	
S-1	P.P.	54.900	15.500	26.875	—	97.275	311.346	30.581	341.927	1.153	5.188	5,67	3,20	3,51	210	157	945 533
	E.D.	24.263	28.547	42.845	1.620	97.275	302.940	18.987	341.927	1.122	5.049	12,48	3,11	3,51	462	115	2.080 519
S-2	P.P.	108.240	31.700	37.336	—	177.276	613.845	62.543	676.388	2.274	10.233	5,67	3,46	3,81	210	128	945 577
	E.D.	55.391,4	49.736	71.756,6	392	177.276	597.798	78.590	676.388	2.212	9.954	10,79	3,37	3,51	399	125	1.797 561
S-3	P.P.	67.664	2.000	25.086	6.000	120.750	497.155	3.946	501.101	1.841	8.284	5,67	4,12	6,84	210	152	945 686
	E.D.	66.883,5	4.080	43.786,5	6.000	120.750	478.272	22.829	501.101	1.771	7.970	10,79	3,46	6,84	265	100	1.192 660
S-4	P.P.	47.042	—	19.618	6.600	73.260	247.012	—	247.012	915	4.117	5,25	3,37	3,37	194	125	875 562
	E.D.	20.444	9.794	33.915	9.107	73.260	243.204	3.808	247.012	900	4.050	11,90	3,32	3,37	440	123	1.951 558
S-5	P.P.	45.572	—	17.428	—	63.000	225.295	—	225.295	834	3.753	4,94	3,57	3,57	183	132	823 596
	E.D.	20.246	10.389	30.146	2.219	63.000	215.695	9.600	225.295	796	3.582	10,65	3,42	3,57	393	126	1.769 569
S-6	P.P.	79.188	9.920	24.042	—	113.150	444.686	19.570	464.256	1.647	7.411	5,61	3,93	4,10	208	145	936 655
	E.D.	58.524	10.188	43.518	920	113.150	428.486	35.770	464.256	1.587	7.141	7,32	3,72	4,10	271	140	1.220 631
S-7	P.P.	52.920	16.400	19.930	—	89.250	245.050	32.356	277.406	908	4.086	4,63	2,74	3,11	172	102	772 458
	E.D.	21.917	33.103	34.230	—	89.250	228.960	48.446	277.406	848	3.816	10,45	2,56	3,11	387	95	1.741 428
S-8	P.P.	128.260	11.000	31.843	—	171.103	633.340	21.702	655.042	2.346	10.557	4,94	3,70	3,83	183	137	823 617
	E.D.	56.383	37.872	75.956	892	171.103	611.741	43.301	655.042	2.266	10.196	10,85	3,57	3,83	402	132	1.608 596
S-9	P.P.	46.030	14.150	28.320	18.000	106.500	207.670	27.917	235.587	769	3.460	4,51	1,95	2,21	167	72	752 325
	E.D.	30.124	15.125	35.983	24.968	106.500	205.434	40.153	235.587	761	3.425	6,82	1,93	2,21	253	71	1.137 322
S-10	P.P.	109.700	10.900	55.594	—	172.094	568.456	1.308	589.764	2.105	9.472	5,38	3,30	3,43	199	122	896 590
	E.D.	73.810	24.561	75.723	—	172.094	541.138	1.526	589.764	2.003	9.014	7,33	3,11	3,43	271	116	1.201 524
S-11	P.P.	20.890	—	24.110	—	45.000	56.525	—	56.525	209	940	2,70	1,26	1,26	100	46	450 209
	E.D.	7.580	12.210	25.210	—	45.000	55.440	1.085	56.525	205	923	7,31	1,23	1,26	270	45	1.218 205
SUP. EXTERIORES				() 622.986	312.800	935.786											
% DEL TOTAL	P.P.	35,87	5,15	43,11	15,87	100	94,85	5,15	100								
	E.D.	20,12	10,80	52,49	16,58	100	91,54	8,46	100								
TOTAL	P.P.	776.406	111.470	933.168	343.400	2.164.444	4.050.380	19.923	4.270.303	15.001	67.504						
	E.D.	435.565,9	233.905	1.136.055,1	358.918	2.164.444	3.909.108	61.195	4.270.303	14.371	64.670						

dares de equipamiento que introduce la Ley de 1975 y el Reglamento de Planeamiento (si bien su densidad bruta sí que se sitúa por debajo de las 75 viv./Ha., ya quedó dicho que tal densidad se eleva considerablemente por encima de tal límite si se excluye el 4.º cinturón y su zona de protección.

El sector se incluye en el programa de remodelación y realojamiento de OREVASA, puesto que es en dicho sector en el que existe mayor cantidad de suelo vacante, y dada la urgencia de la actuación pública para la realización de la primera fase de realojamiento, pareció desaconsejable la Revisión del Plan Parcial como medio para resolver los déficits de suelo para equipamiento que se detectan en el Plan Parcial vigente.

La Revisión supondría muy probablemente una reducción de la edificabilidad y posibles derechos indemnizatorios para algunos propietarios de suelo al no producirse en el ámbito de la Revisión del Plan General de 1963.

Por otra parte, los trazados estructurales del P.P. se consideran aceptables y de acuerdo con los sectores vecinales interesados se deseaba contar con una alta edificabilidad que permitiera un alto número de viviendas disponibles para la primera fase del realojamiento.

Por ello se consideró que los problemas del P.P. podrían resultar abordables mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle conjunto para todas las manzanas del sector.

El problema más preocupante se consideró que era el déficit de reservas de suelo para equipamiento colectivo:

1. El Estudio de Detalle ampliará las reservas de suelo para equipamiento, a través de la delimitación de "parcelas complementarias para equipamiento".

Además, se suprimen las parcelas dedicadas a "uso social" y a "centros cívicos comerciales" trasvasando sus superficies a zona escolar.

Así se consigue pasar de las 6,15 Ha. del P.P. a 18,5245 Ha., lo que permite alcanzar un estándar de 12,35 m²/viv., más cercano al previsto en el Reglamento de Planeamiento.

2. El posible equipamiento se traslada en su totalidad a las parcelas residenciales, para ser incluido

dentro de su edificabilidad, previsiblemente en las plantas bajas.

3. Las "parcelas complementarias para equipamiento" no cuentan según el E.D. con edificabilidad alguna, pues ello supondría una modificación de un determinante básico del P.P. (edificabilidad y volumen total) y tampoco se ha querido restar metros cúbicos a las parcelas residenciales en principio.

Respecto al trazado del viario del cuarto cinturón de la Red Arterial, que a su paso por el sector segregaba casi en su totalidad las zonas verdes de las residenciales, gestiones ante la Dirección General de Carreteras previo informe favorable de los Servicios Técnicos de COPLACO, han conducido a la reconsideración de dicho trazado, desplazándolo más

hacia el Sur, al límite del sector, a fin de que la mayor parte posible de zona verde quedase inmediata a las viviendas. Posteriormente se ha propuesto una Revisión del Plan Parcial que afecte únicamente a las parcelas para equipamiento colectivo y a los espacios libres de uso público, pero no a las parcelas residenciales cuyo proceso de redacción de proyectos de construcción y edificación se desarrollaría de acuerdo con el Estudio de Detalle aprobado.

Los objetivos a conseguir con tal modificación serían:

A) Traslado a las proximidades de la zona residencial de las reservas de suelo del equipamiento deportivo, por medio de permuta del espacio actualmente calificado para este uso con la zona verde del otro lado del cuarto cinturón.

B) Ampliación del concepto deportivo al de "ocio activo", de forma que se desarrollen junto a las instalaciones deportivas unos lotes de parcelas para cultivos hortícolas y de floricultura, que desde propiedad municipal fuesen concedidos de manera rotatoria y temporal a las personas de edad avanzada.

C) Establecimiento de un programa definitivo de usos para parcelas de equipamiento colectivo del polígono, vinculando las del Plan Parcial y las "complementarias" del Estudio de Detalle, asignándoles la edificabilidad necesaria en base a las reducciones de edificabilidad residencial llevada a cabo en el programa inmobiliario de promoción pública (véase tabla 4).

D) Desarrollo mediante el Plan de Etapas y el programa económico-financiero del P.P. revisado, de un programa de gestión del equipamiento colectivo, con determinaciones respecto a organismos actuantes, o la necesidad de establecimiento de ciertos entre distintos organismos.

El Estudio de Detalle, ver plano 9, realiza un despiece de las inmensas supermanzanas del Plan Parcial, a la vez que define alineaciones de edificación, secciones de calzada con aceras y aparcamientos, vías menores, etc... El criterio seguido es el de respetar el viario básico del P.P., segregando mediante viario complementario (de 6, 9 y 12 m de calzada) los polígonos de viviendas existentes, los grandes paquetes de equipamiento existentes o propuestos y las manzanas edificables de dimensiones ya ajustadas a las características de la tipología obligatoria (bloque abierto).

Se plantean como "bulevares" las dos vías E-W principales (H. García Noblejas y vía periférica Sur de servicio) y se suprime la conexión W. con el 4.º cinturón.

El dato más significativo es el importante incremento de parcelas para equipamiento que se incrementan en 7,38 Ha., aunque sin edificabilidad, inicialmente, como queda dicho.

También se mejora notablemente la situación de las zonas verdes; se amplían en 1,86 Ha., pudiendo así completarse un relativamente amplio "parque de barrio" en el centro del sector; el grueso de la zona verde se situará en el borde Sur, entre la vía de servicio periférica y la autopista.

Sin embargo, todas estas mejoras se realizan a costa de la notable disminución de las parcelas residenciales, que pasan de 77,64 Ha. a 68,40 Ha. (dis-

UNIDAD	①	②	③	④	⑤
PARCELAS	1.1/1.3 1.6/1.8/1.9	2.4/2.6 2.7/2.9/3.10 2.12/2.13/2.16	2.2 2.16/2.17/3.3	7.3/7.6 7.8/7.10/7.11	8.2 8.4/8.5/8.8 8.9/8.10/8.18 8.20/8.21/8.23
DATOS ESTUDIO DE DETALLE	VOL. MAX. M ³ EN VIVIENDAS	302.940	400.702	219.780	228.960
	VOL. MAX. M ³ EN COMERCIAL	8.406	7.200	13.112	16.089
	Nº MAX. VIVIENDAS	1.112	1.482	814	848
	VOL. TOTAL MAX. M ³	311.346	407.902	232.892	245.049
DATOS PROYECTO DE EDIFICACION	VOL. M ³ EN VIVIENDAS	297.387	289.753,56	211.749	228.178
	VOL. M ³ EN COMERCIAL	7.886	16.267,78	13.984	16.458
	Nº DE VIVIENDAS	1.016	1.118	805	848
	VOL. M ³ UTILIZADO	305.273	306.021,34	225.733	244.634
COMPARACION	REDUCCION Nº DE VIVIENDAS	106	364	9	0
	EXCEDENTE DE VOL. M ³	6.073	101.880,66	7.159	415
APLICACIONES QUE DAN LUGAR A EXC. DE VOL. M ³	EQUIPAMIENTOS EN LAS SUPERMANZANAS (GUARDERIAS)	6.073	—	—	415
	RESTO EXCEDENTE A UTILIZAR EN OTRAS APLICACIONES SOCIALES	—	101.880,66	7.159	—

TABLA 4. DATOS NUMERICOS DEL ACUERDO DE REDUCCION DE EDIFICABILIDAD EN LAS PARCELAS DE PROMOCION PUBLICA DEL POLIGONO DE PALOMERAS-SURESTE (VALLECAS)

Acuerdo del Consejo de I.G.M.U., 16-11-1979. Procedencia: [G.M.U.].

TABLA 5. RESUMEN DE DATOS BASICOS DEL ESTUDIO DE DETALLE, 1979

α	Sup. total del Sector Palomeras Sureste	216'44 Has.
α'	Sup. útil del Sector (descontando 4º Cinturón y zona de Protección)	154'75 Has.
A	Sup. total de las 11 Supermanzanas	935.986 m ²
B	Sup. total de las parcelas edificables vacantes (u ocupadas por viv. baja a desaparecer)	266.579 m ²
C	Sup. total ocupada por volumen a cuenta (viv.)	168.986 m ²
D=B+C	Sup. total residencial (parcelas netas) (Sup. de las parcelas vacantes más las de vol. a cuenta)	435.565 m ²
E	Sup. total de parcelas destinadas a equipamiento ó zonas verdes int. a las 11 supermanzanas	280.023 m ²
F=B+C+E	Sup. total de todas las parcelas	715.588 m ²
G=A-F	Sup. total del viario adicional incluido en las 11 supermanzanas por el E.D.	220.198 m ²
H	Vol. total residencial Parcelas vacantes	2.978.357 m ³
J	Edificabilidad media neta de las parcelas edificables residenciales vacantes	11'17 m ³ /m ²
K	Volumen total residencial a cuenta	930.751 m ³
L=K/C	Edificabilidad media neta parcelas edificadas a cuenta	5'50 m ³ /m ²
M	Nº de viviendas a edificar en parcelas vacantes (u ocupadas por vivienda a desaparecer)	10.923
N	Nº de viviendas edificadas como volumen a cuenta (estimación a 270 m ³ /viv.)	3.447
O=M+N	Nº total de viv. en el Sector Palomeras SE.	14.371
P=O/ α	Densidad media bruta para el Sector	66'40 viv./Ha.
Q=O/ α'	Densidad media bruta para la Sup. útil del Sector (descontando 4º Cinturón y Zona Protección)	92'87 "
R=O/A	Densidad m.b. referida a las 11 supermanzanas	153'54 "
S=O/D	Densidad media neta referida a todas las parcelas edificables residenciales	329'95 "
T=M/B	Id. Id. para las parcelas vacantes	409'75

minución de más de 9 Ha.) y esto incluyendo en dicha segunda cifra el viario que incluye el E.D., lo que supone que la superficie neta de parcelas edificables será bastante más reducida (del orden de un 20 % al menos). Es decir, los sucesivos recortes suponen que en un sector de 216 Ha., poco más de 40 Ha. serán las encargadas de sustentar el total de la edificación residencial.

En la tabla 3 adjunta, en el "Resumen de datos básicos del E.D." tabla 5, y en el gráfico 7, se pueden localizar los datos numéricos que sitúan el alcance y los previsibles resultados morfológicos y espaciales de la actuación.

1. *La ocupación del espacio será muy baja:* Apenas un 20 %, el ocupado por parcelas residenciales, y algo más de un 10 %, el ocupado por equipamientos. En suma, unas 65 Ha., de un total de 216 (154 Ha. descontando autopista y zona de protección).

La tipología edificatoria obligada por el P.G. y el P.P. ("bloque abierto") reducirá aún más esta ocupación.

2. *La edificabilidad y densidad netas de las parcelas edificables vacantes será, consecuentemente, muy elevada:* una media de 11,17 m²/m², que se eleva todavía más en algunas parcelas (409 viv./Ha. de media)

Así, desde la teórica densidad media bruta sectorial de 66,40 viv./Ha. se pasa a las 409 viv./Ha. de densidad bruta media referida a las parcelas edificables de uso residencial (y las 153,5 viv./Ha., referida a las 11 supermanzanas, incluyendo pues equipamientos y viario de detalle, aunque no el básico de P.P.).

3. Tales edificabilidades y tipología edificatoria dará lugar indefectiblemente a la *proliferación de torres de altura elevada*, como única solución plausible si se quiere utilizar a tope el volumen autorizado por el P.P.

Desde un punto de vista morfológico, el Estudio de Detalle plantea una trama urbana de escasa coherencia y legibilidad, supeditada a las determinaciones que suponen las edificaciones ya existentes, el viario del P.P., la autopista, etc.

Se podría afirmar que es una *consecuencia necesaria* de una serie de situaciones preexistentes: de la dudosa política de incluir tramos de red arterial de la máxima jerarquía en un sector de planeamiento parcial, intentando obtener gratuitamente el suelo mediante compensación de su volumen en el resto del polígono, del favor indiscutible que el bloque abierto y toda la ideología urbanística de origen racionalista y funcionalista gozan en la década de los sesenta (cuando se redacta y aprueba el P.G. de Madrid), de las contradictorias políticas de rentabilidad privada del suelo (densidades altas) e intento de defender altos estándares de equipamiento, etc. Una consecuencia necesaria y, previsiblemente, no en exceso afortunada.

5.1 Equipamiento y servicios en el E.D.

En la Memoria del E.D. se patentizaba la necesidad de chequear este capítulo con el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (23 de Junio de 1978), en lo que respecta al art. 10 "módulos mini-

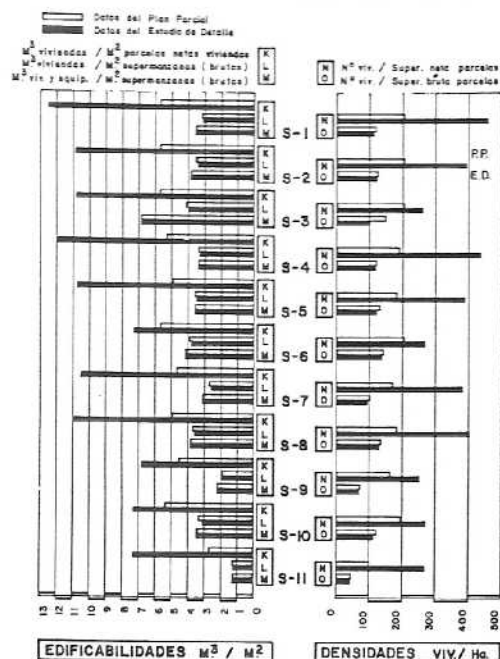


GRAFICO 7
PP DE 1976 - E.D. DE 1979
COMPARACION DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES POR SUPERMANZANAS

mos de reserva para dotaciones en suelo residencial", a fin de mejorar las condiciones de equipamiento.

En cantidades absolutas, el P.P. destina 272.920 m² para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión. Esta cifra es superior a la de 225.000 m² destinada a jardines al aplicar el reglamento de la nueva Ley del Suelo (15 m²/viv.), para conjuntos superiores a 5.000 viv.) e inferior a la de 345.000 m² obtenida por suma de los conceptos jardines y parques deportivos (8 m²/viv.).

Comparando las dotaciones escolares totales del P.P. (61.520 m²), con las reglamentarias para los tres niveles del equipo escolar (preescolar, guardería, 2 m²/viv.), E.G.B. (10 m²/viv.) y B.U.B. (4 m²/viv.), para lo que se necesitaría un total de 240.000 m², aparece un déficit de reserva de suelo de 178.480 m².

Respecto al equipamiento religioso y comercial, el P.P. para el primero dispone de una superficie construida (considerando altura media 3 m) de 11.048 m² y para el segundo, 21.801 m². Las cifras recomendadas por el estándar normativo son de 6 m² const./viv. para equipamiento social, y de 4 m² const./viv. para el equipamiento comercial, lo que evidencia dos déficits más, respectivamente, de 78.957 m² construidos (comparándole con la cifra de uso religioso) y 38.199 m² construidos, ante unas necesidades de 90.000 m² construidos y 60.000 m² construidos.

En la Memoria del E.D. se considera que el tratamiento a dar a los Estudios de Detalle de cada una de las supermanzanas tiene que afrontar esta problemática, por lo que ya con la terminología de la nueva Ley del Suelo sintetiza por apartados una serie de propuestas:

A) Propuestas para el sistema de espacios libres de dominio y uso públicos.



*Conjunto
M. CASAS-
I. CASAS:
Espacios urbanos
conseguidos.*

Problemática: Inadecuación de localizaciones en el sistema de zonas verdes.

Propuestas: Obtener en cada una de las supermanzanas un conjunto de zonas libres de uso público, que unidas a las áreas libres de edificación del 50 % de cada parcela edificable (según ordenanzas), conectasen con la zona verde exterior.

Modificación del trazado del 4.º cinturón, alejándolo de la zona residencial y permitiendo mejor utilización de las zonas verdes del P.P. Esta propuesta de mejora, una vez conseguida, requiere la modificación del P.P.

B) Propuestas para centros culturales y docentes.

Problemática: Déficit teórico de 178.480 m² de reserva de suelo.

Propuestas: Ampliación de las parcelas más deficitarias, bajo la conceptualización de "reservas complementarias de equipamiento" para posibles ampliaciones. "Esta reserva de suelo no va en detrimento de la pérdida de edificabilidad residencial en supermanzanas, ya que en el resto de las parcelas edificables siempre se puede concentrar el volumen máximo".

Utilización preferente de las parcelas reservadas en el P.P. a centros cívicos y comerciales, para uso cultural y docente, "... ya que el uso comercial es compatible con el residencial dentro de la misma edificación". Y reserva de una parte de suelo, para aquellos usos cívicos no compatibles con el uso residencial.

C) Propuestas para los servicios de interés público y social.

Problemática: Exclusiva de definición del uso religioso en detrimento de otros usos.

Equipamiento cívico-comercial excesivamente concentrado.

Falta de definición y dotación de estándares para otros usos (sanitario, asistencial, cultural...).

Propuestas: Mediante la normativa del E.D., se fija un porcentaje obligatorio a reservas de volumen construido en cada parcela edificable, que permita crear una estructura comercial y de usos compatibles con el uso residencial y comercial (servicios sanitarios, administrativos, bancarios, profesionales, etc.).

Localización de equipamiento comercial (establecimientos entre 1.500 y 3.000 m² construidos) de mayor rango que el de establecimiento comercial disperso.

Definir el uso de las parcelas de equipamiento social comunitario, bajo la terminología legal actual de "servicios de interés público y social", donde quedan incluidos los servicios religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales y club de ancianos.

D) Respecto al tema de las plazas de aparcamiento, tanto las Ordenanzas del P.P. como el Reglamento de la Ley del Suelo fijan una reserva mínima de 1 plaza de aparc./viv. o 1 plaza de aparcamiento/100 m² cons. Se pretende un estándar de 1,3 plazas/viv. por obligación de que cada promoción de viviendas resuelva con garaje subterráneo el aparcamiento del 50 % del número de viviendas que realice.

5.2 Reducción de edificabilidad en las parcelas de promoción pública y propuestas de utilización del excedente de volumen

En parte debido a las críticas que algunas asociaciones de vecinos y profesionales efectuaron en el período de información pública del Estudio de Detalle, en torno a las fortísimas edificabilidades de éste y a la consecuente necesidad de utilización del elevado número de alturas en las edificaciones, el Consejo de la G.M.U. toma un acuerdo con fecha 16-11-1979, en el que se propone una reducción del número de viviendas y edificabilidades en algunas parcelas de promoción pública. En tabla 4 se reseñan los datos básicos. En total la reducción supone

un decremento de 720 viviendas y casi 200.000 m³ de volumen (un 11,70% sobre el total máximo autorizado).

Se pasa así a un número máximo de 5.311 viviendas en dicha primera fase de promoción pública en el sector Palomeras S.E. del gran proyecto de remodelación y realojamiento de Vallecas.

El volumen sobrante se propone utilizarse en parcelas, inicialmente sin volumen en el E.D., de equipamiento complementario y en otras zonas de equipamiento social.

6. PROYECTOS DE EDIFICACION Y ESPACIO RESULTANTE

En las parcelas de promoción pública, se encargan en la primavera/verano de 1979 una serie de proyectos distribuidos por paquetes a los siguientes equipos (1):

- Supermanzana S-1, 1.016 viviendas.
M. Casas, I. Casas, J. L. Loreño.
- Supermanzana S-2, 1.118 viviendas.
P. Carvajal, J. Montes, M. Muelas, F. Prats.
- Supermanzana S-2/S-3, 805 viviendas.
J. Junquera, Ed. Pérez Pita.
- Supermanzana S-7, 848 viviendas.
C. Ferrán, J. L. Romani, F. Navazo,
M. Paredes, S. Pons-Sorolla, J. Díez.
- Supermanzana S-8, 1.524 viviendas.
J. L. de Miguel, C. Bravo, J. González
Cárceles, A. González Hernández,
J. Martínez Ramos.

Las parcelas definidas en el Estudio de Detalle se consideran como "áreas de movimiento" y la ordenanza de aplicación es la 3.^a, grado 3.^o, de las Ordenanzas Municipales de Madrid de 1972 (bloque abierto).

Las implicaciones urbanísticas de esta ordenación (en particular la discriminación al bloque con patios interiores que se obliga a distanciarlo vez y media su altura respecto a los colindantes, frente a la distancia igual a la altura que rige la separación de los bloques sin patios) conduce de manera casi obligatoria a la utilización de la torre alta (agotando en varios casos la altura máxima permisible, 14 plantas).

Por otra parte, la elevada edificabilidad, lo reducido de las áreas de movimiento y las normas de porcentaje máximo de ocupación de suelo (que reducen aún más el ya exiguo espacio de implantación de la edificación residencial), supone que las torres deban conectarse entre sí para burlar en una dimensión al menos la ordenanza de separaciones.

Este conjunto de circunstancias conduce indefectiblemente a distintas variantes de una misma solución que es el bloque alto longitudinal con accesos verticales modulados para servir cuatro viviendas por planta y desarrollo de viviendas con una única fachada básica.

En el plano 11 se puede comprobar las soluciones aplicadas y sus similitudes esenciales.

Las disposiciones de los "superbloques" resultantes tampoco permiten excesivas posibilidades.

En la práctica, la disposición en series paralelas, en la más estricta ortodoxia de la ordenanza, es la

(1) Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme, Enero-Febrero, 1981; n.º 144, pág. 34.



*Conjunto
JUNQUERA-
PEREZ PITA en
construcción:
escalas y
resultados.*

solución recurrente, especialmente en las supermanzanas S-1, S-2/S-3, S-8. La especial configuración de las parcelas de la supermanzana S-7 permitió al equipo de C. Ferrán una ligera variante intentando recrear con cierta ingenuidad compositiva la opción organicista —recintos semicerrados— de la estricta disposición en bandas paralelas.

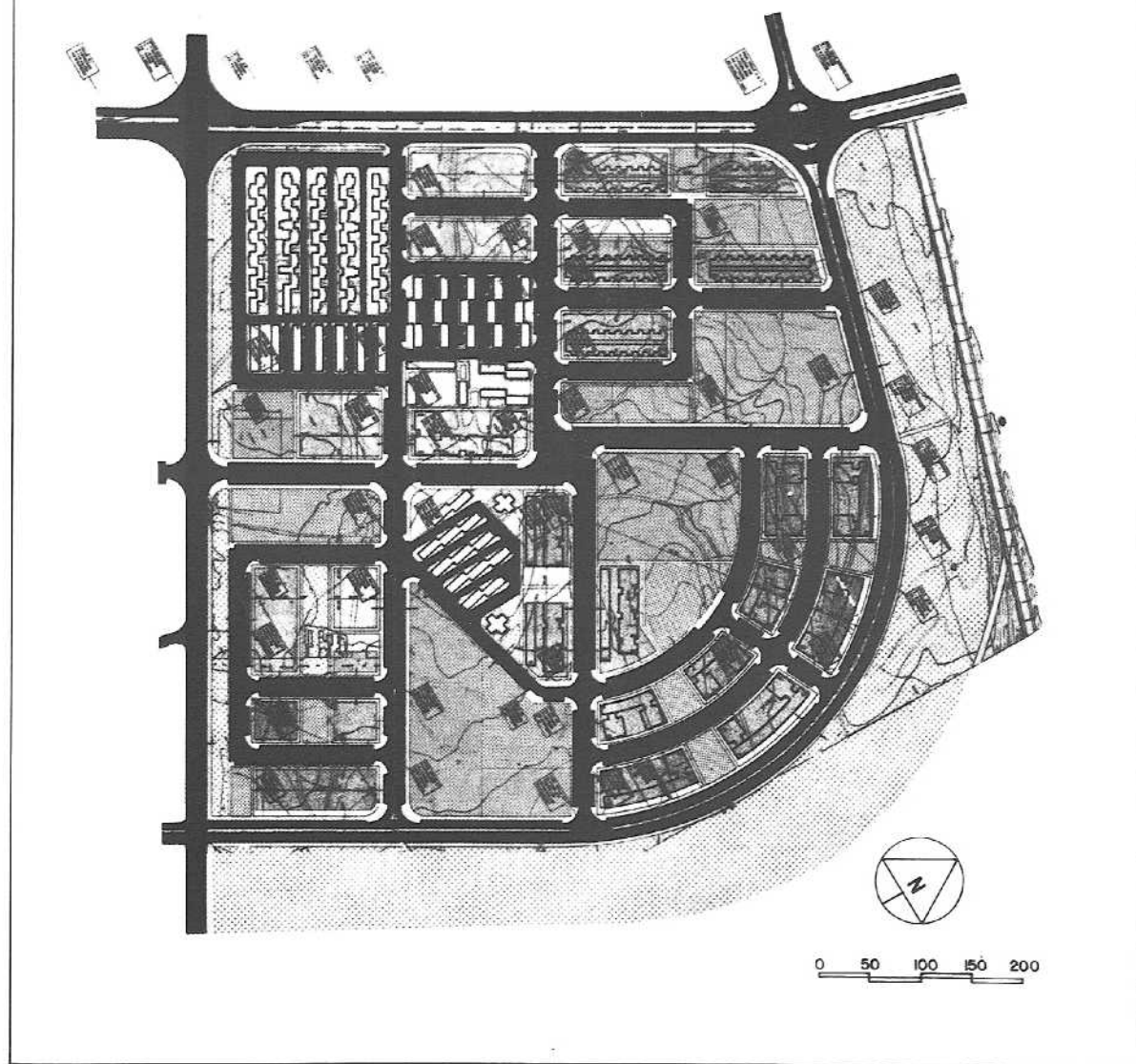
Los espacios resultantes, ver plano 12, adolecerán con casi completa seguridad de los males típicos de las ordenaciones en bloque abierto con los agravantes en este caso de:

— Una morfología viaria escasamente significativa o legible, producto en sus líneas esenciales de actuaciones anteriores (polígonos de volúmenes a cuenta) que, a su vez, reflejan, como se apuntó antes, la peculiar estructura parcelaria y sobre todo la forma de irse haciendo con ella y poniéndola en valor (utilización parcial/reserva de terrenos) por parte de los grandes propietarios de suelo de origen no rural.

— Una edificabilidad particularmente elevada como consecuencia de la acumulación del volumen

PLANO 12 PROYECTOS DE EDIFICACION Y ESPACIO RESULTANTE.

Procedencia (Reconstrucción parcial a partir del plano base del E.D.).



de los terrenos ocupados por el 4.º cinturón y zona de influencia.

— La consecuente necesidad de una elevada superficie de equipamiento, en particular escolares, cuyo volumen no puede ser acumulado de formas tan expeditivas como el residencial.

El resultado final, si se consigue desarrollar la costosa infraestructura viaria y de equipamientos planteada, no pasará de formar un disperso mosaico de fragmentos edilicios, en los que destacará la contraposición entre las apretadas composiciones de

bloques bajos (4/5 plantas) de la promoción privada de los últimos sesenta con los inminentes superbloques de 12 a 14 plantas de la promoción pública de los primeros ochenta. Con mejores calidades constructivas y diseños más cuidados, superficies habitables significativamente superiores, etc., sin embargo, es difícil afirmar en este momento que los resultados finales y las posibles comparaciones tipológicas y morfológicas ofrezcan un claro saldo a favor de esta segunda serie de construcciones en el sector de Palomeras S.E.

7. ANEXOS

En el Anexo 1, a efectos indicativos, se incluye el Planning de Actividades de OREVASA, Junio 1980/Agosto 1984, donde puede contemplarse globalmente el alcance de toda la operación de Remodelación y Realojamiento de Palomeras-Vallecas.

El Sistema Financiero de OREVASA, expuesto en el Anexo 2* (fórmula de pago para las viviendas de Promoción Pública, 1980), constituyó la respuesta de OREVASA al sector vecinal afectado por el realojamiento que reivindicaba como fórmula de acceso a la nueva vivienda, la equiparación de m² de infravivienda expropiada por m² de futura vivienda de promoción pública.

En el Anexo 3, se incluyen las características numéricas globales del Proyecto de Expropiación del Polígono de Palomeras Sureste, 1978, y un gráfico indicativo del proceso de aplicación. No obstante, es conveniente ilustrar algo más este apartado para su mejor comprensión.

COPLACO aprobó inicialmente la delimitación de los cinco polígonos de expropiación de S. Diego, Vallecas-Edificación Abierta y Palomeras Sureste, conforme al acuerdo de dicho organismo de 13/ Julio/1977 y resolución del Delegado del Gobierno de 8/Julio/1977. Y una vez informadas las alegaciones formuladas en el período de información pública, se aprueba definitivamente por COPLACO el 28/Noviembre/1978.

De estos polígonos de expropiación, el 5.º polígono es el de Palomeras Sureste, coincidente en su

mayor parte con el Plan Parcial del mismo nombre de 1976.

Las expropiaciones son llevadas a cabo por parte del Instituto Nacional de Urbanización, aunque los pagos de suelo los efectúe en este caso COPLACO. La operación es llevada a cabo en dos fases, 1.ª FASE y 2.ª FASE.

La 1.ª FASE de expropiación iba dirigida a los grandes propietarios de suelo que voluntariamente optasen por un convenio expropiatorio consistente en síntesis en lo siguiente:

1.º Cesión gratuita al I.N.V. de la superficie correspondiente al 20 % del volumen de edificación asignado por el vigente P.P. de 1976.

2.º Adquisición por parte del I.N.V., como mínimo, de otro 20 % de dicho volumen a precio político.

3.º Liberación de la superficie de suelo correspondiente al 60 % del volumen edificable restante.

La 2.ª FASE del Proyecto de Expropiación, presenta dos modalidades, la (A) y la (B) :

2ª. FASE (A) , es la vía imperativa de expropiación para los grandes propietarios de suelo no acogidos a la 1.ª FASE.

2ª FASE (B), dirigida a la superficie de suelo ocupada por infravivienda.

En el Anexo 4 figuran pormenorizados todos los datos numéricos del E.D. del Sector Palomeras Sureste (1979) extraídos a partir del mismo documento de aprobación definitiva.

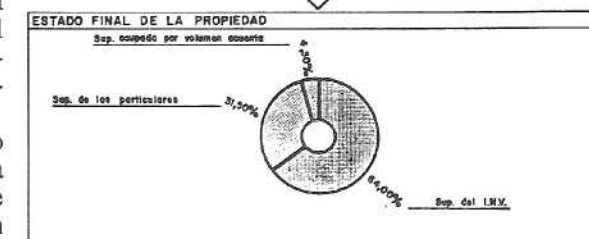
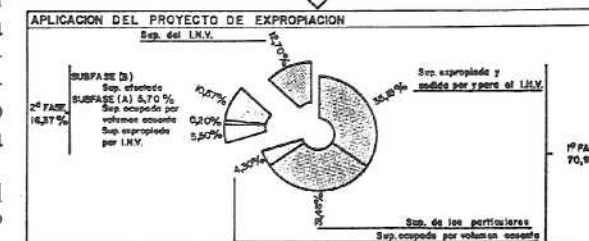
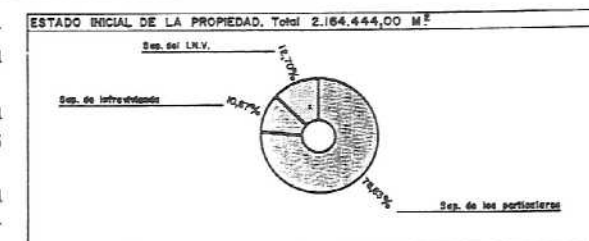
En el Anexo 5 se reconstruye la tabla de adjudicaciones de las parcelas del E.D. de 1979, así como su distribución sobre plano.

Y como nota aclaratoria final respecto al Sistema de Actuación llevado a cabo en el Sector Palomeras Sureste, es obligado añadir algún dato más.

La Comisión Delegada del Pleno de la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, en sesión celebrada el 28/Febrero/1980, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta Mixta de Compensación del polígono "Palomeras Sureste-Vallecas" con el objeto de desarrollar la gestión urbanística contenida en el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.

El Sistema de Actuación para el desarrollo del P.P. de Palomeras Sureste, coincidente con el "5.º Polígono de Expropiación", es el Sistema de Expropiación, acordándose no obstante por parte de la Administración actuante que al ser una parte del pago del convenio expropiatorio, volúmenes de edificabilidad, se redactase un Proyecto de Compensación, para localizar su asignación.

La Junta Mixta de Compensación del Polígono "Palomeras Sureste-Vallecas", queda integrada exclusivamente por los propietarios afectados que han convenido con la Administración, y los que con posterioridad formalizaran dichos convenios. La expropiación del resto de los terrenos en su "2.ª FASE" se hace por parte de la Administración sin que represente derecho alguno a los demás propietarios.



ANEXO 3 (CONT.)
GRÁFICO DEL PROCESO DE APLICACIÓN DEL P.E. DEL POLÍGONO DE PALOMERAS SURESTE, 1978.
Procedencia (Reconstrucción a partir de las características numéricas del Proyecto de Expropiación)

Procedencia (OREVASA)

PROYECTO DE EXPROPIACION	1ª FASE		VOLUMEN MAXIMO CONSTRUIBLE SEGUN SUPERFICIE AFECTADA POR PROYECTO VOLUMEN CORRESPONDIENTE A ESTA SU SUPERFICIE SEGREGADA CORRESPONDIE VOLUMEN DE EDIFICACION RESIDENCIA VOLUMEN REMANENTE CORRESPONDIENTE
	2ª FASE (No adheridos a la 1ª FASE)	SUBFASE (A)	SUPERFICIE AFECTADA POR PROYECTO VOLUMEN CORRESPONDIENTE A ESTA SU VOLUMEN DE EDIFICACION RESIDENCIA SUPERFICIE SEGREGADA CORRESPONDIE VOLUMEN REMANENTE A DISTRIBUIR PO
		SUBFASE (B)	SUPERFICIE AFECTADA POR PROYECTO VOLUMEN CORRESPONDIENTE A ESTA SU VOLUMEN CONSTRUIDO A CUENTA .. VOLUMEN REMANENTE A DISTRIBUIR PO

SUPERFICIE POLIGONO SEGUN PLAN PARCIAL	2.164.444,00 M ²
VOLUMEN MAXIMO CONSTRUIBLE SEGUN PLAN PARCIAL	2.164.444 X 1,972933
SUPERFICIE AFECTADA POR PROYECTO EXPROPIACION 1ªFASE SEGUN CONVENIO EXPROPIATORIO	1.535.270,10 M ²
VOLUMEN CORRESPONDIENTE A ESTA SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPROPIACION	1.535.270,10 X 1,972933
SUPERFICIE SEGREGADA CORRESPONDIENTE AL VOLUMEN CONSTRUIDO A CUENTA	95.223,00 M ²
VOLUMEN DE EDIFICACION RESIDENCIAL CONSTRUIDO A CUENTA CORRESPONDIENTE A TERRENOS DE 1ªFASE DE EXPROPIACION	897.848,00 M ³
VOLUMEN REMANENTE CORRESPONDIENTE LA ADMINISTRACION (I.N.V.) Y LOS PARTICULARES	2.131.137,00 M ³
SUPERFICIE AFECTADA POR PROYECTO EXPROPIACION 2ªFASE (A)	123.444,54 M ²
VOLUMEN CORRESPONDIENTE A ESTA SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPROPIACION	123.444,54 X 1,972933
VOLUMEN DE EDIFICACION RESIDENCIAL CONSTRUIDO A CUENTA CORRESPONDIENTE A TERRENOS DE 2ªFASE(A)DE EXPROPIACION	32.903,00 M ³
SUPERFICIE SEGREGADA CORRESPONDIENTE A ESTE VOLUMEN	4.467,37 M ²
VOLUMEN REMANENTE A DISTRIBUIR POR LA ADMINISTRACION (I.N.V.)	210.644,80 M ³
SUPERFICIE AFECTADA POR PROYECTO EXPROPIACION 2ªFASE (B) Y ULTIMA	230.963,03 M ²
VOLUMEN CORRESPONDIENTE A ESTA SUPERFICIE AFECTADA POR LA EXPROPIACION	230.963,03 X 1,972933
VOLUMEN CONSTRUIDO A CUENTA	455.674,58 M ³
VOLUMEN REMANENTE A DISTRIBUIR POR LA ADMINISTRACION	455.674,58 M ³
SUPERFICIE DE PROPIEDAD PUBLICA AFECTADA POR EXPROPIACION (I.N.V.)	274.766,37 M ²
VOLUMEN CORRESPONDIENTE A ESTA SUPERFICIE	274.766,37 X 1,972933
SUPERFICIE AFECTADA POR PROYECTO DE COMPENSACION	2.164.444 - 97.690,37
VOLUMEN CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DE COMPENSACION	4.270.303 - 930.751

ANEXO 3

CARACTERISTICAS NUMERICAS GLOBALES DEL PROYECTO DE EXPROPIACION DEL POLIGONO DE PALOMERAS SURESTE, 1978.