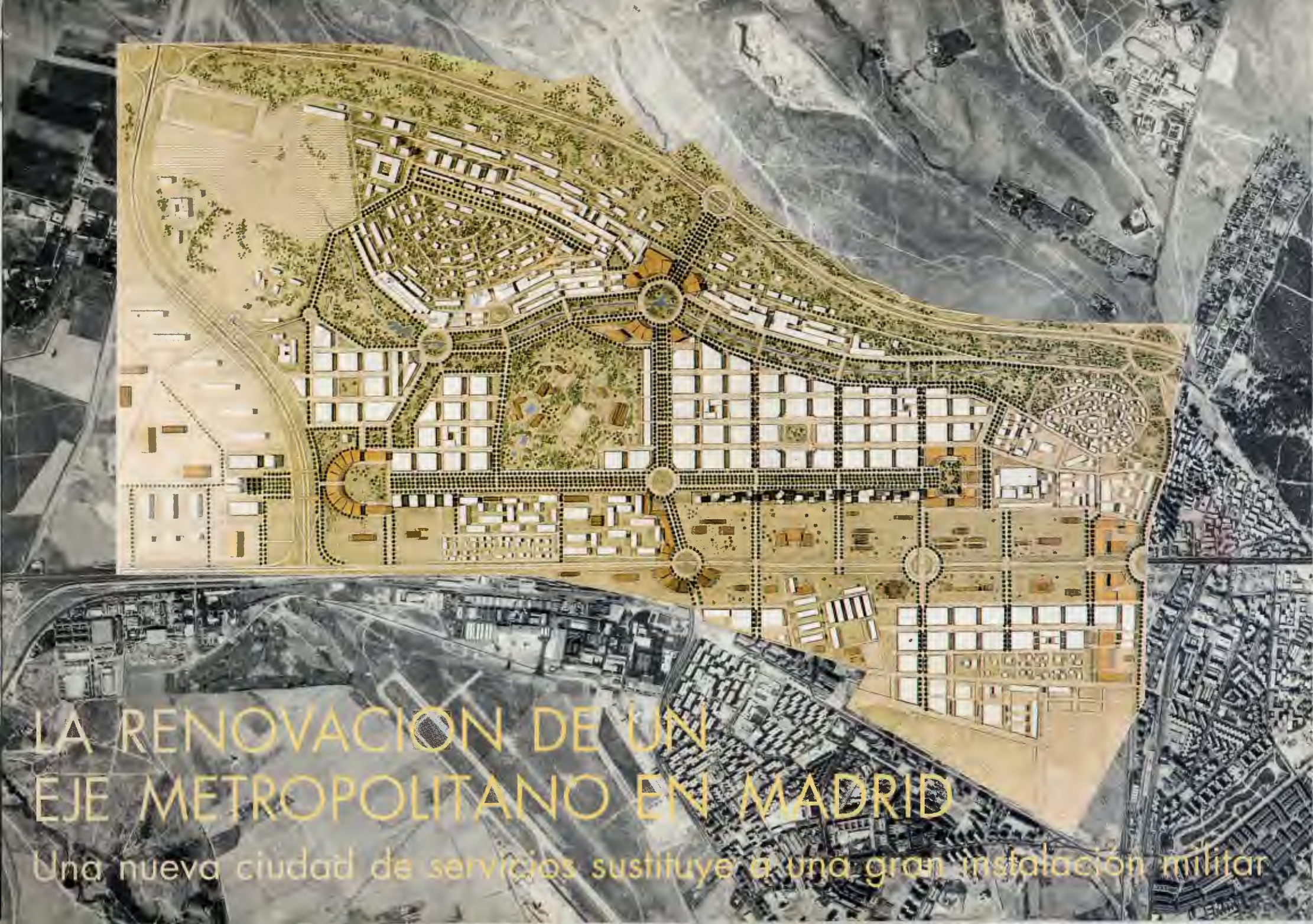
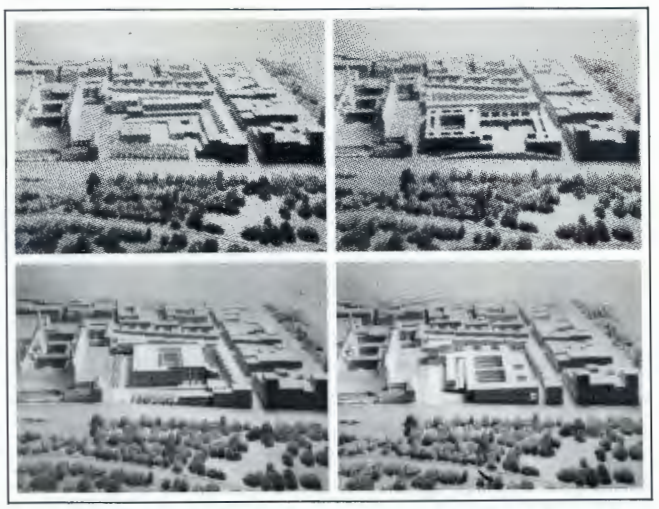
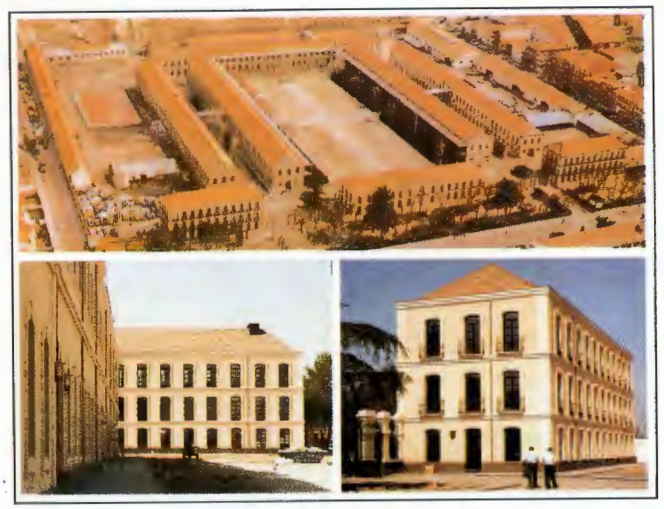


LA RENOVACION DE UN EJE METROPOLITANO EN MADRID

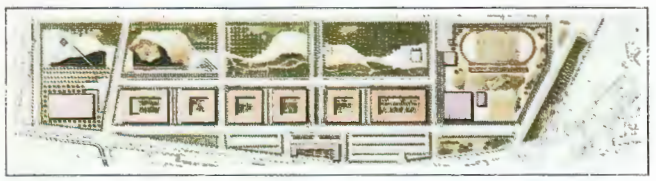
Una nueva ciudad de servicios sustituye a una gran instalación militar



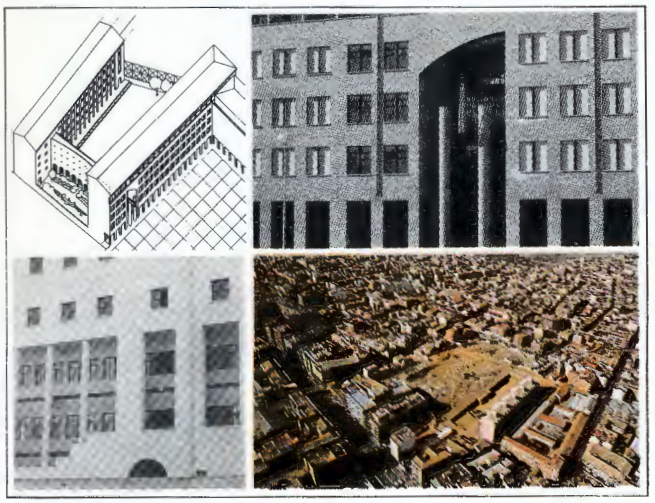
Rehabilitación Cuartel Infante Don Juan para Centro Cultural y Museo del Ejército. Proyectos de Ll. Clotet e I. Paricio; J.N. Baldeweg; F.J. Sáenz de Oiza; A. Siza Vieira



Rehabilitación Cuartel Elorza Raca-13 para Universidad



Rehabilitación Cuartel Ingenieros de Villaverde para barrio residencial



Rehabilitación Cuartel de la Remonta para plaza y centro urbano del barrio de Tetuán

Características.

Situación. La nueva ciudad se proyecta sobre terrenos ocupados actualmente por cuarteles, un aeródromo y otras instalaciones militares, situadas sobre un tramo de la carretera nacional Madrid-Badajoz-Lisboa de 4,5 kilómetros, comprendidos entre el km. 6,5 y el km. 11.

Dimensiones y Capacidad. Los terrenos afectados ocupan una superficie de 798 Has., de las que 678 se destinan a la nueva ciudad y el resto, a aeroclub y usos recreativos, deportivos y turísticos

La edificación militar existente ocupa una superficie construída de unos 400.000 m^2. El techo máximo de edificación, aplicando los aprovechamientos tipo del Plan General de Madrid, es de 2.250.000 m^2 de superficie total construída.

Actividades y usos. De la nueva superficie total se destinará: un 11% a Equipo e Instalaciones de carácter público, y el resto a edificación de Oficinas (54%), Vivienda (22%) y Comercio (13%). Además se destinará un 10% adicional para desarrollo de un Campus Universitario, asociado al nuevo desarrollo.

El programa de traslados de instalaciones militares. La transformación de los cuarteles de Campamento forma parte de un amplio programa de rehabilitación de instalaciones militares para transformarlos en equipamientos urbanos de carácter colectivo.

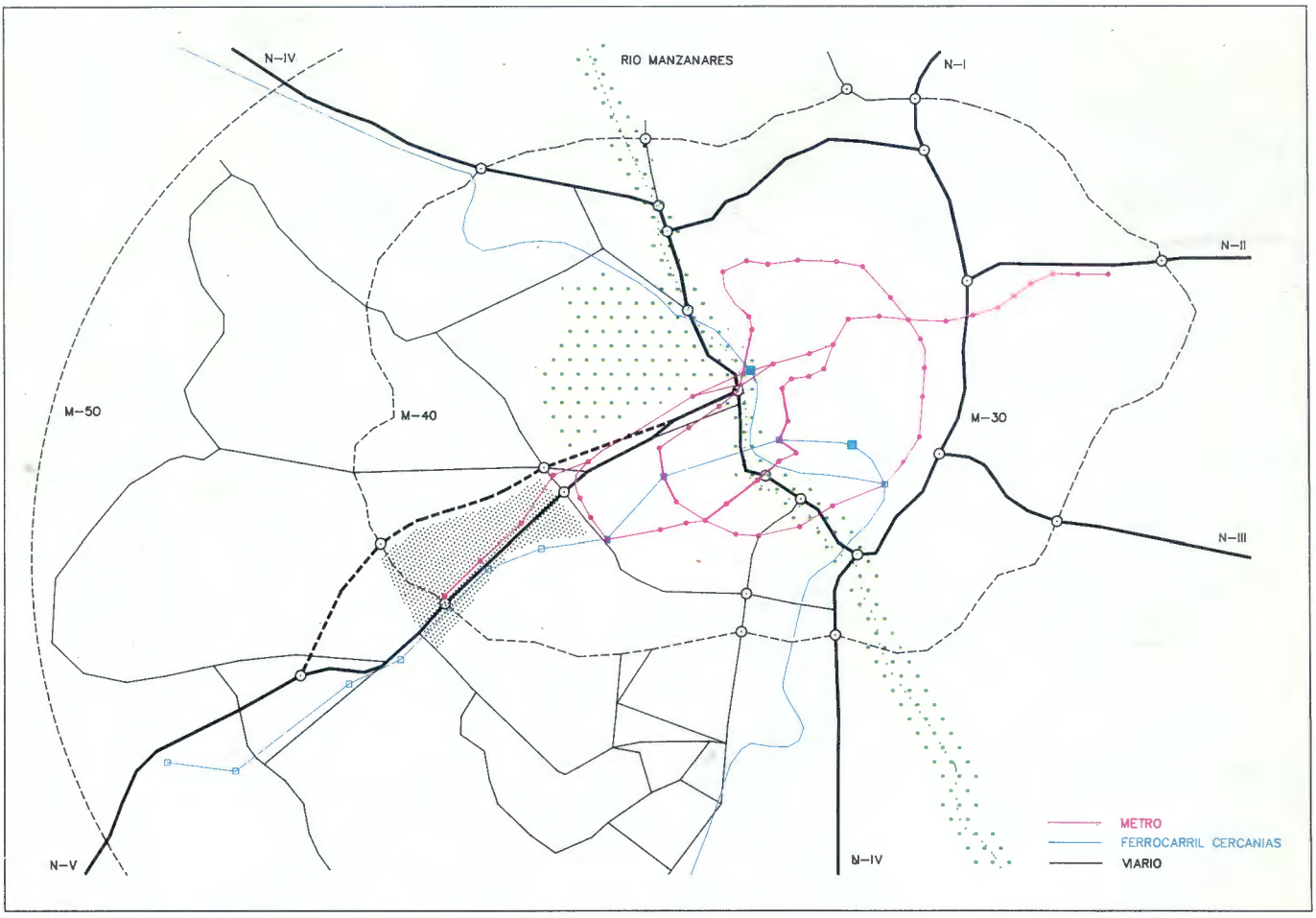
Una parte importante de este programa se está desarrollando y madurando desde hace ya unos años con la colaboración de la Comunidad de Madrid. Algunas de estas operaciones han sido ya completadas; en el barrio de Tetuán (Madrid) donde hace sólo cinco años estaba instalado el cuartel de la Remonta, está funcionando una nueva comunidad con un nuevo centro cívico-comercial, más recientemente se ha acometido la rehabilitación de un acuartelamiento en el Municipio de Getafe, para convertirlo en parte de la Universidad del Sur que abre sus puertas este próximo curso.

Encuadre Metropolitano y Urbano. La nueva ciudad constituye *uno de los elementos clave de la estrategia de ordenación física*, propuesta por la Comunidad de Madrid, para integrar y mejorar las condiciones de la población de los varios municipios situados en el sector circular que rodea Madrid por el Oeste. El conjunto de la población, en su mayor parte asentada en los últimos treinta años, supera en la actualidad el millón de habitantes. La distancia media de estos núcleos al centro de Madrid es de 25 kms.

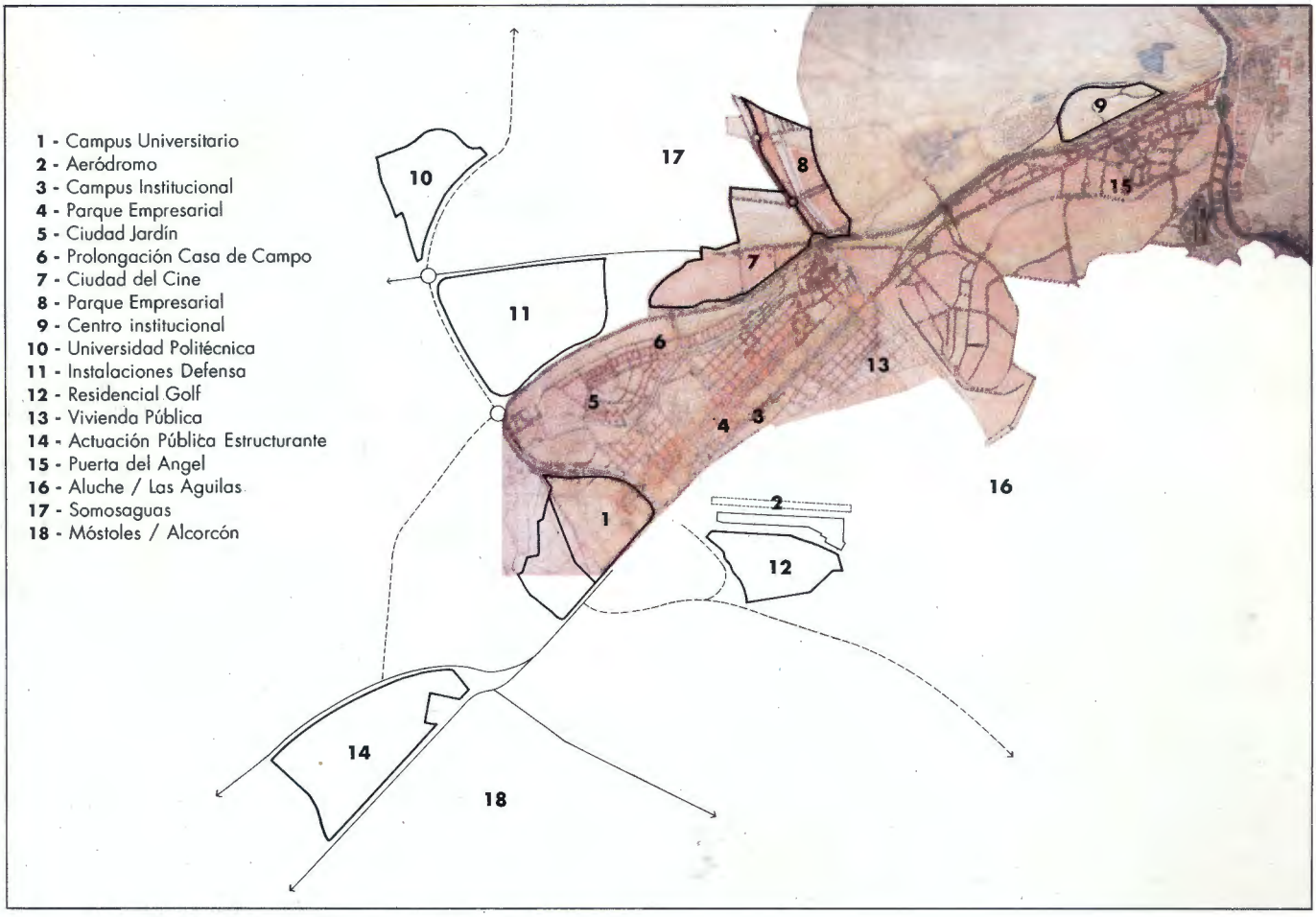
Las carreteras radiales del Sur (Andalucía) y del Oeste (Extremadura y Lisboa) que definen los límites laterales de este sector Oeste, constituyen los ejes fundamentales de la estructura territorial del Suroeste Metropolitano.

La *nueva ciudad* se sitúa sobre la carretera de Extremadura que es a la vez, *límite o frontera entre dos sectores Metropolitanos* -Norte y Oeste- que tienen características físicas, socioeconómicas y urbanas claramente diferenciadas:

- *El sector Norte* ofrece condiciones de clima y naturaleza más amable, administrativamente ya no pertenece al Municipio de Madrid, y ha alojado desarrollos residenciales de alto nivel y desarrollos terciarios de carácter singular y moderno; todo éllo con carácter suburbano y todavía en formación.
- *El sector Oeste* por el contrario, pertenece todavía al Municipio de Madrid y en él se han desarrollado ciudades dormitorio con vivienda de protección oficial. Los núcleos de población de este sector que rodean los terrenos previstos para la nueva ciudad suman un total de 60.000 habitantes. Los desarrollos son de tipo abierto con bloques de altura media y alta. Aparte de las instala-



La nueva ciudad y las infraestructuras de transporte metropolitano



Los elementos de la nueva ciudad y acciones en su entorno

ciones militares, existen antiguas instituciones. La zona está conectada a Madrid con una línea de Metro, que no llega hasta el área de actuación, y otra de ferrocarril Suburbano.

La nueva ciudad contribuirá a la mejora de las condiciones de ese sector Metropolitano en varios aspectos:

1. Las nuevas oportunidades de empleo (75.000 puestos) especialmente en el sector terciario, junto con las de acceso a comercio y servicios especializados, que solamente ha ofrecido hasta ahora el Centro de Madrid, reducirán notablemente el atractivo relativo de éste para la población del sector y con éllo, se reducirá la intensidad de los movimientos pendulares de la población por esos motivos.
2. La accesibilidad a nuevos equipamientos, como el de la Universidad y otros de tipo cultural, contribuirá a la mejora cultural y social de la misma población.
3. Las nuevas oportunidades residenciales, aunque limitadas en cantidad, contribuirán a diversificar la oferta del tipo y calidades de vivienda, así como reducirá el alto grado de homogeneidad residencial y de población que hoy tiene el sector.
4. Las fuertes inversiones que requerirá la nueva ciudad, permitirá incluír mejoras en las infraestructuras generales urbanas de transporte y otras, hoy deficitarias en el sector.
5. La posición intermedia favorecerá su condición en sentido radial, como puente hacia el centro de Madrid, y en sentido tangencial o circular, con el sector Norte, en el que existen mayores atractivos.

Características del Proyecto de Nueva Ciudad. El Avance de Ordenación realizado sobre la zona de Campamento ha demostrado no sólo la viabilidad del nuevo desarrollo, sino también un alto grado de aptitud del terreno y por tanto, la posibilidad de llevarlo a cabo con un alto grado de calidad.

Las propuestas, tentativas todavía en esta etapa, se agrupan por su escala y finalidad en las dos siguientes:

1. *Reordenación del Paseo de Extremadura y otros aspectos de la Estructura General del Sector.*

Programa. Se propone la recuperación y mejora de la antigua Carretera (hoy Paseo de Extremadura).

Se proyecta una nueva Carretera Nacional desdoblada, dejando la actual para recomponer la continuidad del Paseo de Extremadura como eje urbano hasta Móstoles/Alcorcón.

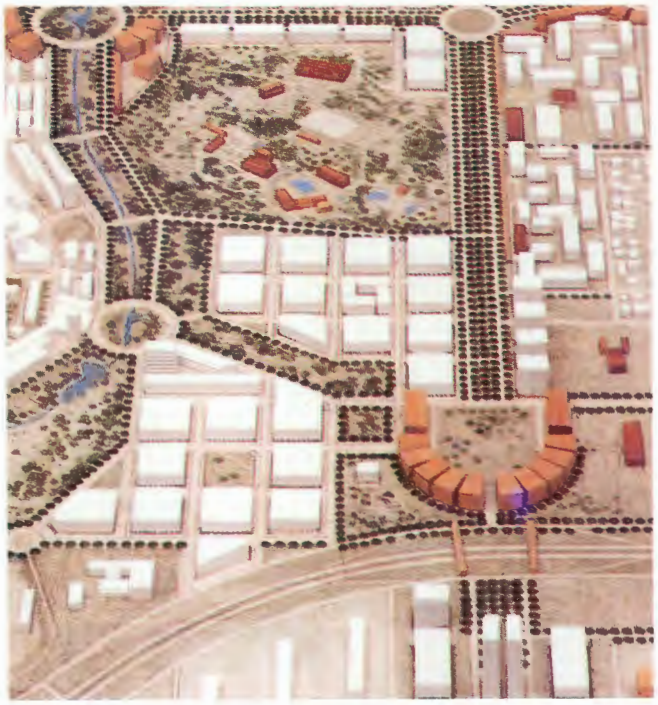
Se propone la incorporación de acciones clave junto con la recuperación de este eje:

- Un Centro Direccional en Campamento, que es objeto principal de esta propuesta.
- La reconversión de la antigua Feria del Campo en centro cívico e institucional.
- La actuación pública estructurante de Móstoles.
- La Ciudad del Cine.
- El nuevo desarrollo residencial y terciario de Arroyo Meaques.

Se proyecta además la reordenación del Parque Natural de la Casa de Campo en todo el borde con la actual carretera nacional a Badajoz y Lisboa, así como la prolongación de la misma en paralelo al Paseo de Extremadura y siguiendo en ascenso la vaguada del Arroyo Meaques que se propone recuperar con todos sus afluentes. La nueva vía al borde del Parque, permitirá absorver y controlar el tráfico de paso innecesario en el interior de la Casa de Campo, que hoy tiene una difícil alternativa de desviación.

Se proyecta también la mejora de los accesos y comunicaciones hasta Campamento y Móstoles.

- Los accesos radiales en paralelo, se completan con los proyectos de vías de circunvalación también paralelas M. 35 y M. 40.
- Se proyecta completar el transporte colectivo, prolongando el Metro en dirección Móstoles hasta Campamento, para poder servir al menos, el nuevo Campus Universitario.
- Se propone también un doble sistema de autobuses,



expreso por la nueva Carretera Nacional y de servicio local por el Paseo de Extremadura.

La mejora de la Estructura General de este eje urbano llevará ineludiblemente, a la mejora de todas sus infraestructuras.

El proyecto enlaza con una serie de proyectos que la Comunidad de Madrid, los Ayuntamientos y otras instituciones públicas y privadas, están llevando a cabo en su entorno inmediato.

2. *Reordenación de la Zona de Cuarteles y diseño urbano de la Nueva Ciudad.*

Programa. Se proyecta un gran Centro Direccional capaz de crear suficiente atractivo como para contrarrestar el tirón del Centro de Madrid sobre ese Sector Metropolitano.

El Centro se basa en la instalación de un gran Parque Empresarial, asociado a otros desarrollos, residencial, comercial, universitario y de otros equipamientos.

Se proyectan desarrollos residenciales con finalidades distintas:

- Por una parte, un desarrollo residencial de nivel alto, puede ayudar a aglomerar la masa de Oficinas, a hacerlas más atactivas y vivas fuera de las horas de trabajo, así como diversificar la oferta residencial de la zona y del sector.
- Por otra parte, un programa de vivienda de promoción pública puede ser muy operativo en resolver problemas de realojamiento y otros de determinados grupos locales.
- Finalmente, hay zonas que tienen una clara vocación residencial.

Se proyecta una dotación comercial importante que podrá inslalarse en forma concentrada y exclusiva, y en forma dispersa mezclada con oficinas y vivienda.

Se proyecta un Campus Universitario, que aproveche la localización, las infraestructuras y otras ventajas del nuevo desarrollo, y a la inversa, le añada peso y diversidad. Este Campus, que tiene posibilidades de ampliación, complementaría y sustituiría parcial o totalmente, a los ya propuestos para instalaciones de la Universidad Politécnica.

Completa el programa un conjunto de reservas de suelo para Equipamientos, Instituciones y Edificios Públicos:

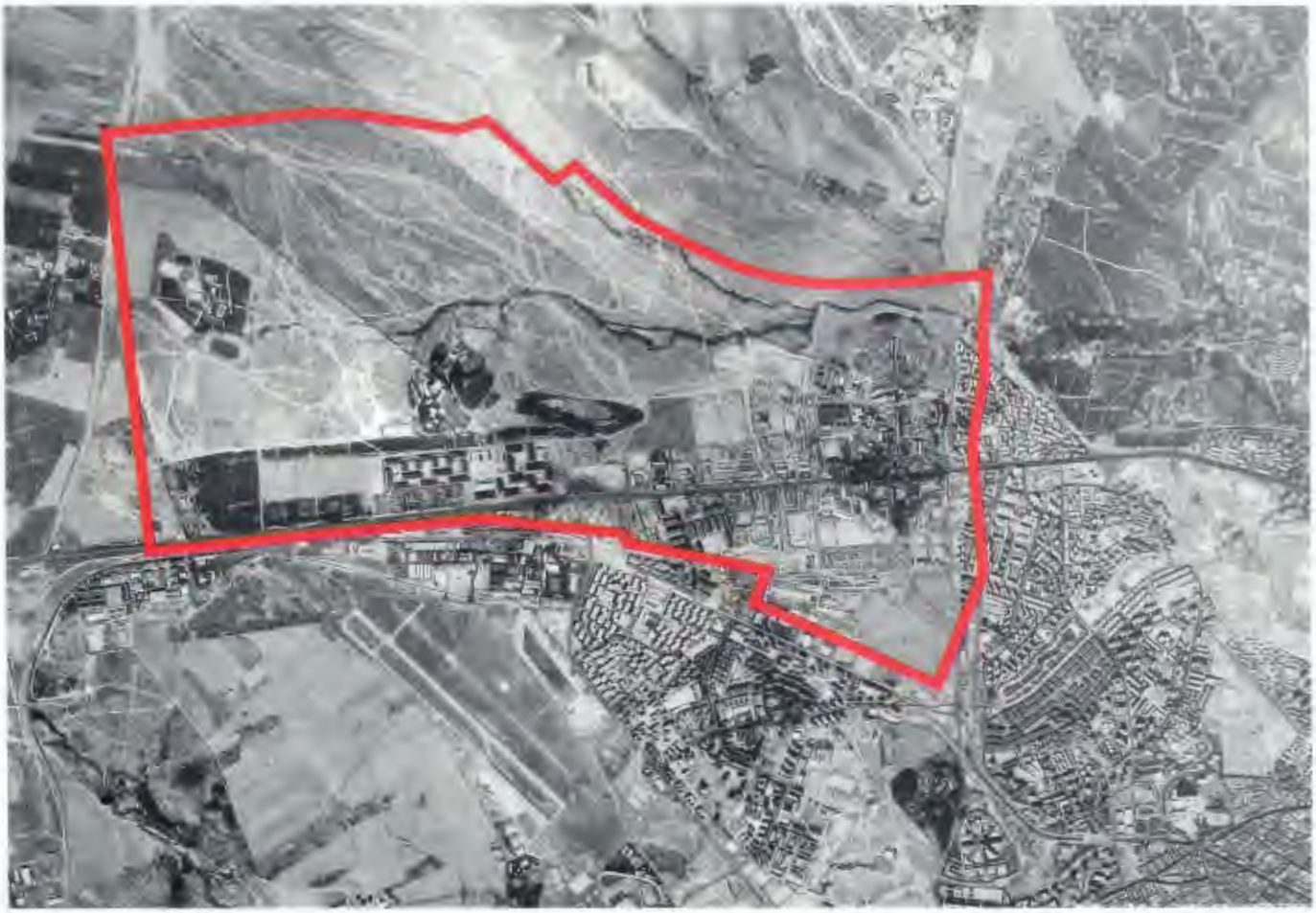
- En parcelas exclusivas
- En forma de edificaciones aisladas sobre el Campus central del nuevo desarrollo

Finalmente, se conservan dos instalaciones recreativo/deportivas que se incorporan al nuevo trazado.

Trazado. Se propone un trazado para organizar el nuevo desarrollo en el que se proyectan:

- Un Gran Parque Central, que ocupará el suelo en el que hoy se sitúan los cuarteles. Conforme se vayan trasladando las instalaciones militares, se irán transformando sus terrenos en parque.

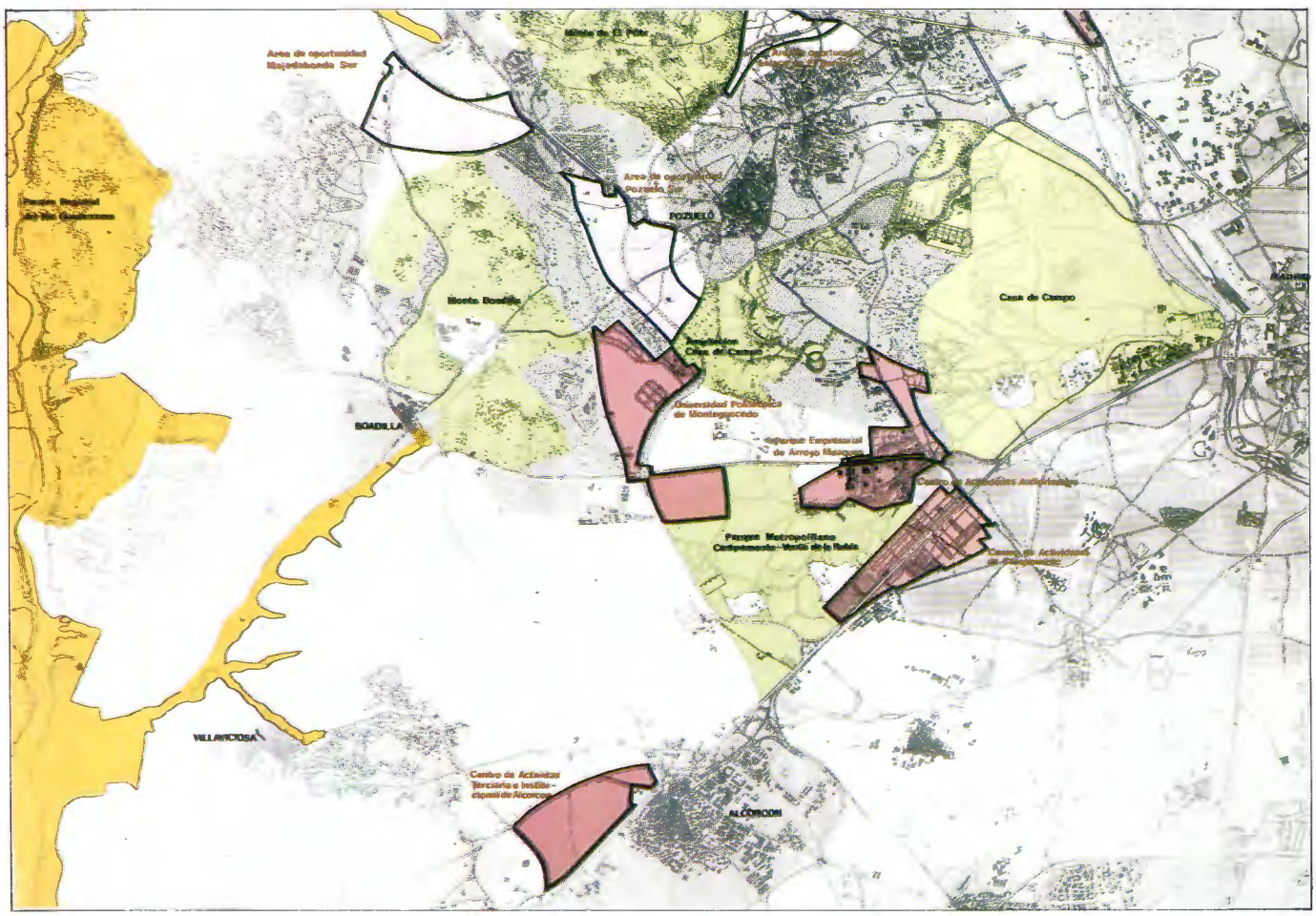
  Este parque, que albergará los edificios públicos de mayor calidad, constituirá el emblema identificador del nuevo desarrollo. Los edificios aislados se situarán sobre este Campus, aprovechando los que haya que conservar de los cuarteles, y edificando nuevos, siempre sin perjudicar el carácter de parque.
- El parque central forma parte de un sistema general de vías parque, integrado a la prolongación de la Casa de Campo en le Arroyo de Meaques, y que sirve de soporte a los trazados menores, en cuadrículas o lineales, correspondientes a las zonas de oficinas, vivienda y comercio.
- El Paseo de Extremadura discurre por el centro del Campus Institucional con funciones de comunicación reducidas a lo local, y por tanto, susceptible de un tratamiento fácil que mejore su situación actual.
- Un *mall* o calle salón, constituye la espina dorsal del área edificada. Flanqueando esta vía se proyectan las zonas de mayor calidad reservadas para los edificios *insignia*. En el lado del Campus Empresarial la altura no tendrá más límites que el del aprovechamiento y las de la geometría de vuelo en la zona de influencia



Situación actual de la zona a desarrollar

El trazado de la nueva ciudad

Estrategia territorial para la zona oeste metropolitana. Infraestructura de transporte



Estrategia territorial para la zona oeste metropolitana. Imagen final y acciones clave

del Aeródromo. Esta vía comercial ha sustraído así una función difícil de desarrollar en las márgenes del Paseo de Extremadura, llevándola hacia el centro de gravedad del nuevo desarrollo.

La prolongación del Metro, se proyecta precisamente por esta vía central y comercial.

- En el extremo Oeste de la vía se abre un punto de contacto con el Campus Universitario que queda así fuertemente integrado al centro del Parque Empresarial y a sus ventajas de servicio, transporte y otros.
- Apoyado sobre la vía comercial se proyecta un desarrollo de edificios mixto de oficinas, vivienda y comercio sobre un trazado de ensanche que rellena el espacio adaptándose a las condiciones topográficas y urbanísticas existentes y proyectadas. La edificación no será necesariamente del tipo cerrado y tradicional.
- En la zona Norte, cerca ya de la nueva traza de la Carretera Nacional, y alrededor del acceso desde élla al nuevo desarrollo, se proyectan conjuntos de edificación con trazados de formas lineales adaptados a la topografía, y de carácter predominantemente residencial.

Estado de los Trabajos. La Comunidad de Madrid, responsable de la planificación territorial de la Región, ha tomado la iniciativa del proyecto, en colaboración con el Ministerio de Defensa y con el Ayuntamiento de Madrid, responsable de la planificación urbana dentro de su Municipio.

El proyecto se encuentra, en este momento, en la fase preliminar de estudios previos y de viabilidad técnica, económica y administrativa, relativos a: la capacidad física y de aprovechamiento de los terrenos; el programa inmobiliario a desarrollar y finalmente, a los modelos de ordenación, así como tipologías de edificación a utilizar.

Se ha comprobado así la coincidencia, en este momento, de varios factores favorables que Madrid no puede permitirse ignorar ni tampoco, desaprovechar:

- La posibilidad de desalojar las instalaciones militares por razones de reorganización funcional y física de la defensa nacional.
- La idoneidad física del área liberada, tanto en términos de capacidad interna como de localización dentro de la estructura urbana y Metropolitana.
- La favorable coyuntura económica y fuerte demanda del sector inmobiliario, especialmente de oficinas, actuales y futuras.
- La oportunidad de ordenar uno de los ejes urbanos más importantes que surge del mismo centro histórico de la ciudad, así como de equilibrar el desarrollo del sector Oeste de la corona Metropolitana exterior al Municipio de Madrid.
- La posibilidad de atender las demandas y necesidades, de la propia población, ya asentada en el sector, en lo relativo a nuevos empleos, servicios, equipamientos e infraestructuras urbanas.
- La oportunidad que ofrece la Revisión del Plan de Ordenación Urbana de Madrid, recientemente iniciada.

RESUMEN DE APROVECHAMIENTO DE LA ORDENACION PROPUESTA

Superficie Total de Suelo	
Zona de cuarteles	126 Has.
Venta de la Rubia	552 Has.
Zona de Cuatro Vientos	120 Has.
Superficie suelo aprovechable	
Sistemas generales de espacios libres, viario, equipo, instituciones, etc.	277 Has.
Suelo aprovechable neto	521 Has.
Total	798 Has.
Capacidad desagregada por usos (m^2 construídos)	
Equipo e instalaciones generales	250.000 m^2
Usos lucrativos (incluso equipo local)	
Oficinas	1.200.000 m^2
Vivienda	500.000 m^2
Comercio	300.000 m^2
Superficie construída total	2.250.000 m^2*

CALCULO DE LIMITES DE APROVECHAMIENTO PLAN GENERAL

Superficie total		678 Has.
Suelo urbano	126 Has.	
Suelo urbanizable	552 Has.	
Superficie sistemas generales		
50% s/552 Has		276 Has.
Superficie edificable máxima		
Suelo urbano		
126 Has. x 0,75 m^2 /m^2 *		945.000 m^2
Suelo urbanizable		
552 Has. x 0,25 m^2 x m^2 *		1.380.000 m^2
Total		2.325.000 m^2

* Media de aprovechamiento en los PERI del entorno

junio - 1989

MINISTERIO DE DEFENSA

Comunidad de Madrid