

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a light-colored brick facade and large windows. A central courtyard area is visible, with several trees and a bench. The text is overlaid on the upper portion of the image.

# JARDINES DE CUATRO CAMINOS: Un caso de éxito de regeneración urbana en el barrio de BELLAVISTA

# Jardines de Cuatro Caminos:

## Un caso de éxito de regeneración urbana en el Barrio de Bellavista

La Regeneración Urbana consiste en la remodelación de áreas urbanas consolidadas en el centro de la ciudad y se utiliza como un mecanismo para invertir un proceso de decadencia económica, demográfica y social a través de una intervención que en muchos casos viene marcada por una fuerte acción pública.

La necesidad de actuar sobre los centros urbanos con el objetivo de hacer una ciudad más sostenible es uno de los principales retos con los que nos enfrentamos arquitectos y promotores y así lo recogen las agendas de las distintas administraciones.

“En el reto de la ciudad sostenible, el reciclaje de la ciudad consolidada es el desafío prioritario al que se enfrentan las ciudades europeas, donde el concepto de desarrollo sostenible está totalmente asumido como una variable multidimensional que implica acciones de mejora ambiental, económica y social en la escala global y a largo plazo.

En este sentido en los últimos años hemos observado cómo la necesidad de actuar sobre la ciudad existente aparece en todas las agendas públicas. Así queda recogido también en la Agenda Urbana Española, por ejemplo. Sin embargo, son escasos los lugares donde estas promesas se han hecho realidad.”



<sup>1</sup> Actualización del artículo incluido en la publicación *La participación en la construcción de la ciudad* de Jaime Blancfort y Patricia Reus, Universidad Politécnica de Cartagena

El Ayuntamiento de Madrid recoge en el Plan Madrid Recupera, la estrategia de recuperación urbana para el distrito de Tetuán.

Tetuán es un distrito con una marcada diferencia en cuanto a la caracterización social y económica de la población residente así como a la forma de crecimiento urbano que queda establecida entre los barrios situados al este y oeste de la calle Bravo Murillo e Infanta Mercedes. Los barrios situados al oeste, Almenara, Valdeacederas, Berruguete y Bellas Vistas, son los que concentran la mayoría de los problemas urbanísticos, elevada edad de la edificación, bajo valor catastral, calles estrechas, grandes desniveles, falta de dotaciones y de zonas verdes, infravivienda y mala conectividad, vulnerabilidad social, envejecimiento, alto porcentaje de extranjeros, rentas bajas, etc

Los problemas desde un **punto de vista ambiental** se manifiestan en que es un distrito con una elevada compacidad urbana y muy baja dotación de parques. Hay una gran escasez de espacios libres, siendo más acusada en los barrios al oeste de Bravo Murillo. Además, los espacios libres existentes están muy mal conectados entre sí. Los parques de Agustín Rodríguez Sahagún y de la Ventilla se sitúan en el extremo noroeste del distrito, siendo el primero poco accesible desde el distrito por su topografía deprimida respecto a las zonas edificadas

#### Estrategia Urbana Ayuntamiento de Madrid

<https://madrid.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=87a8c25c86f34b4cbb620fa-f03d14032>



Barrio de Bellavista sobre plano de Madrid

En el caso concreto de Los **Jardines de Cuatro Caminos**, la promoción de cuatro solares por parte de **DAZIA /DARYA HOMES** en el APR 69. de Madrid ha dado como resultado una muy interesante operación de regeneración urbana en el entorno de la calle Almansa, en el barrio de Bellavista en el distrito de Tetuán. El proyecto de **ORTIZ. LEON ARQUITECTOS** se integra en el entorno del barrio, mejorando sus condiciones, pero sin competir con las edificaciones existentes.



Los cuatro edificios que integran esta intervención suman un total de 92 viviendas de entre uno y tres dormitorios, ofreciendo de esta manera un programa variado que fomenta la diversidad social en el barrio, desde un punto de vista generacional y de estructura familiar.

El edificio situado en la calle Pedro de Barreda 8 (parcela A del APR) consta de 50 viviendas y el situado en la calle Almansa 42 (parcela B) de 9 viviendas. Entre ellos se ha generado una plaza arbolada que contribuye a mejorar las dotaciones de zonas verdes del barrio y que funciona como espacio de relación entre el vecindario, recuperando el tradicional uso de la plaza de barrio como espacio social.



El edificio de la calle Garelano 18 (parcela C) consta de 22 viviendas y patio ajardinado y el de la calle Garelano 25 (parcela E2) de 14 viviendas y patio ajardinado con piscina

Como decíamos anteriormente, los nuevos edificios se han integrado en el barrio de una forma equilibrada y sosegada, dialogando de tú a tú con la arquitectura existente y no tratando de imponer un nuevo modelo con diseños inadecuados. Se ha propuesto una arquitectura de calidad, integrando el ladrillo como referencia local y combinándolo con elementos de piedra y cerámica de última generación. También se ha prestado especial atención al diseño del hueco de ventana y a los miradores, tratando de aportar un diseño de calidad y modernidad contenida en su relación con los elementos clásicos del entorno.



Plaza entre edificios A y B

## REGENERACIÓN DE ZONAS VERDES:

Esta intervención de regeneración del barrio de Bellavista ha supuesto una importante recuperación de zonas verdes en relación con el tamaño de la zona intervenida.

Dando respuesta a las necesidades del Ayuntamiento de Madrid, que en la estrategia de recuperación urbana del distrito de Tetuán alude a la escasez de espacios libres y especialmente al oeste de Bravo Murillo, se ha realizado una plaza pública ajardinada en la confluencia de las calles Almansa y Pedro de Barreda, se ha recuperado el patio de la parcela C y se ha ejecutado un jardín con árboles y piscina en la parcela E.

La superficie total de las cuatro parcelas es de 2.794 m<sup>2</sup>, sobre los que la huella edificatoria es de 1.705 m<sup>2</sup>. Se han destinado a patios y plazas ajardinadas un total de 1.100 m<sup>2</sup>.

La proporción entre la huella ajardinada y la edificada es del 64%.



Patio Ajardinado parcela E



Edificio A desde jardín edificio E

## INTEGRACIÓN EN EL BARRIO

Los nuevos edificios se han integrado en el barrio de una forma equilibrada y sosegada, dialogando de tú a tú con la arquitectura existente y no tratando de imponer un nuevo modelo con diseños inadecuados.

Desde las primeras ideas ligadas al desarrollo del anteproyecto se tuvo muy en cuenta que los edificios tenían que adaptarse al barrio. Se debía realizar una propuesta en la que los edificios dialogaran de tú a tú con la arquitectura existente. Tenían que, desde el respeto a las fachadas circundantes, proponer una arquitectura de mejora y de recuperación sin imponerse sobre lo existente sino estableciendo un diálogo y haciendo de dinamizador para la recuperación de los valores existentes.

La propuesta de fachadas de ladrillo de calidad, incorporando elementos cerámicos y de piedra natural consigue poner en valor el material de los edificios del entorno.



Los Jardines de Cuatro Caminos



Patio Ajardinado

Haber utilizado materiales ultra tecnológicos para las fachadas habría, por comparación, puesto en crisis el ladrillo de los edificios existentes. En cambio, el uso del mismo material de las fachadas circundantes (ladrillo) pero con tonos actuales y con inserciones de materiales de calidad como la piedra natural o cerámicas de última generación, permite que por arrastre se consiga mejorar la percepción de lo ya existente.

También se ha prestado especial atención al diseño del hueco de ventana y a los miradores, tratando de aportar un diseño de calidad y modernidad contenida en su relación con los elementos clásicos del entorno.

## REUTILIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES SOSTENIBILIDAD Y CAMBIO CLIMÁTICO

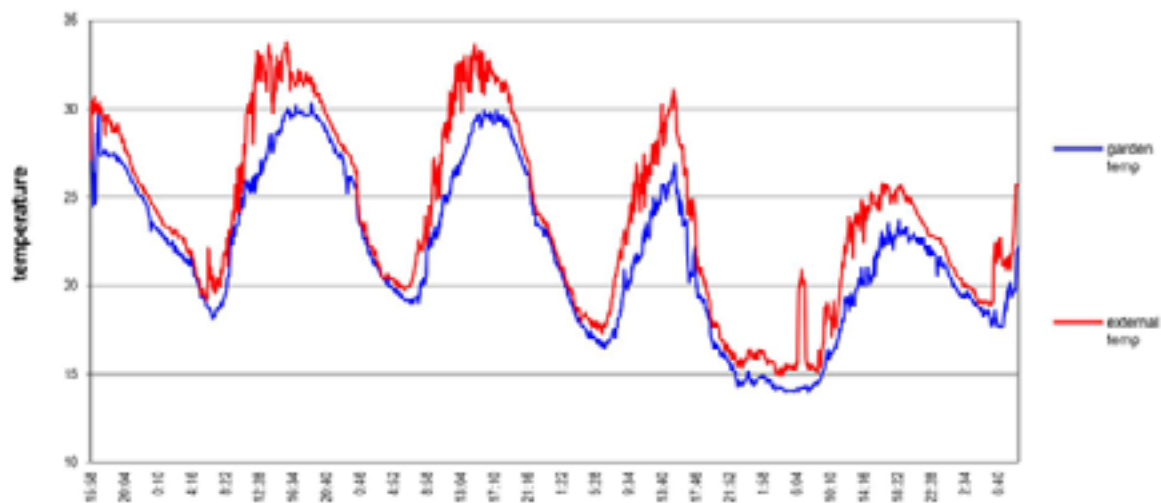
La regeneración urbana significa intervención dentro de la ciudad con todo lo que ello implica. Puede ocasionar molestias a los vecinos y complicar los procesos de suministro a las obras, pero a cambio supone la reutilización de infraestructuras existentes.

Los nuevos desarrollos suponen grandes inversiones de urbanización. Se deben construir nuevas vías de acceso, calles y plazas y se deben dotar de las infraestructuras necesarias, con el consiguiente consumo de recursos económicos y medioambientales.

En las operaciones de regeneración urbana puede ser necesaria la adaptación de una parte de las infraestructuras, pero en gran parte se mantendrán las existentes. Esto supone un considerable ahorro económico, así como una reducción de la huella de carbono.

Evitar realizar ciertas obras de infraestructura redundante en beneficios para el medio ambiente. Se reduce el consumo de materias primas, se reducen las emisiones de CO<sub>2</sub> y se reduce la producción de residuos que necesitan ser gestionados.

Por otra parte, intervenciones con incremento de la masa vegetal en entornos degradados y carentes de espacios verdes de calidad supone una gran mejora de calidad de vida para los vecinos. Está demostrado que las masas vegetales actúan como colchón higratérmico reduciendo hasta en 5°C la temperatura en los meses de verano.



Temperatura en julio en Madrid, zona verde – zona sin vegetación