

316

PROYECTO

DE

**Reforma de alineaciones y urbanización del Campillo
de las Vistillas.**

INFORME Y PLANOS

por el Arquitecto municipal de la quinta sección,

D. ALBERTO ALBIÑANA



MADRID

Imprenta Municipal.

1920

Ayuntamiento de Madrid

PROYECTO

DE

Reforma de alineaciones y urbanización del Campillo de las Vistillas.

——

INFORME Y PLANOS

por el Arquitecto municipal de la quinta sección,

D. ALBERTO ALBIÑANA



MADRID

Imprenta Municipal,

1920

Ayuntamiento de Madrid

Informe del Arquitecto municipal de la quinta Sección, D. Alberto Albiñana, respecto a la reforma de alineaciones y urbanización del Campillo de las Vistillas.

Excmo. Sr.:

Enterado de las actuaciones seguidas en este expediente con posterioridad a mi anterior dictamen de 31 de diciembre último y en cumplimiento del anterior decreto de V. E., paso a informar de nuevo, prescindiendo ahora de lo relativo a la propiedad del terreno del Campillo de las Vistillas; pues, ya expuse acerca de ese asunto los antecedentes que existían en esta quinta sección de mi cargo y que he visto confirmados en las referidas actuaciones.

En lo que sí he de insistir es en la necesidad de que se urbanice el Campillo y Cerro de las Vistillas, por exigirlo así el estado indecoroso en que actualmente se encuentra aquel lugar; la urbanización de conjunto de aquella parte de Madrid, y, por último, la belleza del sitio, a causa de las vistas que desde él se disfrutan.

Al objeto de ir concretando lo que allí debe realizarse y puntualizar así mejor las soluciones que puedan proponerse para facilitar la adquisición de los terrenos necesarios, he procedido al estudio del proyecto de conjunto que elevo a V. E. en los planos que, en carpeta separada, acompañan a este informe.

Si difícil de resolver es todo problema de trazado de una nueva urbe, aumenta notablemente la dificultad en cualquier reforma que se intente realizar de una o más vías de una población, pues siempre tiene que desarrollarse en terreno limitado por vías existentes, que deben respetarse y con las que deben enlazar las reformadas. En el presente caso, en el que además de la limitación del terreno, hay que contar con el enorme desnivel que existe entre el Campillo de las Vistillas y el punto de encuentro de la ronda y de la calle de Segovia, el problema se complica, y dentro de los términos en que se plantea, como quien resuelve una ecuación, puede afirmarse que no cabe más solución que la que se deriva de esos mismos datos del problema.

Ateniéndose a ese principio, y como resultado de un detenido estudio de la topografía de aquellos terrenos, he formado el proyecto que paso a describir.

El objeto primero y principal de este proyecto es el de convertir el terreno erial, conocido actualmente con el nombre de Campillo de las Vistillas, en plaza de un trazado regular y geométrico, dotándola de un frondoso jardín y de balcones, desde donde se pueda contemplar el espléndido y dilatado paisaje que allí se admira.

El segundo objeto, complemento natural del anterior y de absoluta necesidad para la mejor urbanización de aquella zona de Madrid, es modificar el actual trazado de la cuesta de Javalquinto, de tan fuerte pendiente que no sirve para el tránsito rodado, ni casi para el de peatones, convirtiéndola en una rampa de pendiente más suave, útil, para servir de importante vía de comunicación que salve el gran desnivel existente entre sus extremos y evite la subida de la calle de Segovia, facilitando el enlace de la estación del Norte con la parte meridional de la población.

El trazado de la plaza impuesto por la topografía especial del terreno y las alineaciones señaladas a las edificaciones que allí se han realizado en estos últimos años, tiene por eje principal de simetría una línea recta que parte del vértice del ángulo que forman los dos lados de la verja de cerramiento del jardín del Seminario Conciliar y es bisectriz de dicho ángulo. Forman los lados de dicha plaza, además de la verja citada, construída en las alineaciones oficialmente señaladas al levantarse el edificio del Seminario, las actuales edificaciones del Campillo de las Vistillas, entre la travesía del mismo nombre y la calle de San Buenaventura, que también se hallan en las alineaciones actualmente oficiales; las edificaciones que se levantan en los solares que, según el proyecto, resultan edificables, entre las calles de Don Pedro y de Yeseros, que formarán un lado recto de la

plaza, unido con las fachadas que a estas dos últimas calles tendrán estos solares, por chaflanes que a su vez resultarán prolongaciones de las alineaciones de la travesía de las Vistillas y de la calle de la Morería; las edificaciones que también se levanten en su día en una manzana nueva que se crea, y que formará un lado curvo de la plaza, manzana que tendrá además, fachadas a las calles de la Morería, Bailén y Beatriz Galindo, y, por último, los antepechos o balaustradas que cierran el contorno y miran al paisaje.

Para aumentar los puntos de vista, se forma un balcón saliente *a* y una plataforma circular *b*, de 40 metros de diámetro, a modo de exedra amplificada, rodeada de antepecho combinado, con asientos, y a la que se llegará por una pequeña escalinata; una segunda plataforma o plano, algo más elevado, y también con asientos, concéntrica, con la anterior, formará un segundo balcón, teniendo en su centro un monumento que puede y debería ser importante y elevado. El conjunto de esta construcción puede formar un verdadero mirador de carácter artístico, atalaya desde donde se puede mirar el campo y a su vez ser vista desde lejos.

En la plaza de las Vistillas se proyecta un jardín, rodeado todo él de una vía de contorno de 15 metros de ancho, con filas de árboles. En su centro se emplaza también un monumento importante, así como tres fuentes y otros monumentos más pequeños, respondiendo al espíritu de la importante proposición que encabeza este expediente del Sr. D. Facundo Dorado, de que sea este jardín genuinamente madrileño y consagrado, a la par que a servir de esparcimiento, a honrar las glorias de la Villa.

A la nueva plaza concurrirán las calles de la Morería, Yeseros, Don Pedro, San Buenaventura, travesía de las Vistillas y cuesta de Javalquinto, pero para dar un acceso importante a este jardín y lo más inmediato posible al Viaducto, y por consiguiente, al resto de la población, se modifica la alineación de la calle de la Morería, en un pequeño trayecto, ampliando el ancho de seis metros y 97 centímetros, que ahora tiene, a 20 metros, o sea, el mismo ancho de la calle de Bailén; filas de árboles adornarán esta calle y anunciarán el ingreso al jardín de las Vistillas.

En la verja del jardín del Seminario, a la terminación de la calle de San Buenaventura y la prolongación natural de la calle de Don Pedro en el Campillo de las Vistillas, es donde verdaderamente empieza la cuesta de Javalquinto, pues la plaza ha de seguir la inclinación de las rasantes que determinan la citada calle de Don Pedro y su enlace con la de San Buenaventura; sin que esto perjudique, en este caso, a su belleza, porque favorecerá esa inclinación para tener excelentes puntos de vista desde cualquier lugar del jardín proyectado.

Existiendo un desnivel de 34 metros y 75 centímetros entre el punto inicial de la cuesta de Javalquinto y su llegada al lugar que ocupaba la antigua y desaparecida Puerta de Segovia, se comprenderá la necesidad de dar un mayor desarrollo a la longitud de dicha cuesta, a fin de obtener una pendiente aceptable. Para conseguirlo, se proyectan la serie de rampas en la forma que se representa en el plano, con un ancho de 15 metros y una longitud total de 937 metros, obteniendo así una pendiente menor del 4 por 100, o sean $0^m0.371$ por metro, y dejando además horizontales los platillos de cruce y de revuelta de las rampas.

Con la cuesta de Javalquinto enlazará la calle de Beatriz Galindo, que observará dirección igual a la que ahora observa, pero elevando su rasante sobre la actual, por exigirlo así, no sólo su enlace con dicha cuesta, sino también con la plaza de la Morería, pasando por debajo del Viaducto.

Es de hacer notar que la calle de Beatriz Galindo, así reformada, puede llegar a ser en su día una importante vía de comunicación, a media ladera de las cuestas de la izquierda de la calle de Segovia, (como la llamada calle Nueva puede serlo de las cuestas de la derecha), pues por reformas parciales de las calles del Nuncio, Príncipe de Anglona y otras vías, podía hacerse una calle de regular ancho y de mejor pendiente que la calle de Segovia, y que desembocase directamente en la plaza de Puerta Cerrada.

La calle de Beatriz Galindo, en la parte que comprende este proyecto, será horizontal y tendrá un antepecho sobre las rampas de la cuesta de Javalquinto, formando otro balcón del que se disfrutará también espléndida vista, pues resultará poco más baja que el de la plaza de las Vistillas.

La actual cuesta de los Ciegos, de peligroso tránsito en la actualidad y verdadero obstáculo para cualquier reforma de la urbanización de aquellos lugares, desaparecerá totalmente, como consecuencia del trazado que se proyecta, del mismo modo que se hizo desaparecer hace años su simetría del otro lado de la calle de Segovia, la llamada cuesta de San Lázaro.

Completan el trazado las escalinatas que se proyectan para facilitar la circulación de peatones. Unas, debajo del Viaducto, pondrían en comunicación la calle de Segovia y la de Beatriz Galindo, y donde está se separarán en dos; la que ya existe construída delante de las casas números 31 y 33 de la calle de Bailén, en el jardín actual del estribo Sur del Viaducto; y otra que se construirá simétricamente con ésta, delante de la nueva manzana. Con esas escalinatas se salvará en total la altura del Viaducto.

Otras escalinatas al principio de la cuesta de Javalquinto, pondrán en comunicación directa la plaza de las Vistillas, con la pequeña plaza circular que se forma en el cruce de los dos trozos de la calle de Segovia con la ronda del mismo nombre y cuesta de la Vega. Parte de estas escalinatas se proyectan en galería cubierta que pasará por debajo de la cuesta de Javalquinto, utilizando la construcción del importante muro de contención que exige la citada cuesta de Javalquinto, sobre la prolongación de la cuesta de las Descargas, tal como figura esta última en el plano oficial del Ensanche y cuya apertura debería realizarse para la ejecución total de este proyecto.

Los espacios resultantes entre la línea de la calle de Segovia y los muros de las rampas de la cuesta de Javalquinto, se llenarán con plantaciones que serán una continuación del jardín actual existente en el estribo Sur del Viaducto.

Creo que basta la descripción que acabo de hacer de este proyecto de conjunto, plan de lo que allí puede realizarse para apreciar su enlace, completando su comprensión el examen de los planos; para mayor claridad represento en uno el estado actual del Campillo y Cerro de las Vistillas, a fin de que se aprecien mejor los términos en que se plantea el problema, sin establecer confusiones con líneas del nuevo proyecto; únicamente se trazan con tinta azul las alineaciones actualmente aprobadas para la cuesta de Javalquinto, Campillo de las Vistillas, calle de la Morería y ensanche de la calle de Bailén, en el estribo Sur del Viaducto, alineación, esta última, que se respeta en el proyecto y es la misma que allí observará la manzana nueva que se forma; asimismo se distinguen con aguada amarilla, además del rayado en negro, las edificaciones afectadas por la reforma. En otro plano represento esa misma zona como quedaría una vez realizado el proyecto.

Por la exposición que acabo de hacer del plan de lo que podía realizarse en el Campillo y Cerro de las Vistillas, se comprende fácilmente la importancia de la reforma y las dificultades que deberán vencerse para su ejecución; pero esto no puede ni debe ser causa para desistir de ella, pues se trata de una obra de necesidad notoria y evidente y que debería constituir, según decía en mi anterior informe, compromiso de honor del Concejo de esta Villa.

Además, se ha de tener en cuenta que no se trata de una obra que deba ejecutarse de una sola vez, sino que puede irse realizando poco a poco, verificando las expropiaciones necesarias, como se fueron haciendo las de la acera opuesta de la calle de Segovia, y de momento, tratar únicamente de resolver el arreglo de la explanada del Campillo de las Vistillas, poniéndola en rasante y haciendo plantaciones para formar el jardín, todo esto dentro de las líneas del proyecto general. Claro está que, para realizar esta primera parte debe contarse con poder disponer del terreno del citado Campillo, llegando a un acuerdo con sus propietarios, pues según tengo entendido, la venta verificada por la Comisión ejecutiva de Obligacionistas de Osuna, no ha sido más que condicional y sin causar efectos definitivos.

Para ese caso ya tengo manifestado en mi anterior informe mi opinión acerca del precio total del terreno, tal como se anunció en las subastas, que le encuentro aceptable.

También podía tratarse, por si esto facilitase la solución, de adquirir únicamente la parte de terreno que se utiliza para la reforma urbana que se proyecta, quedándose sus propietarios los solares, que según el proyecto resultan edificables y que son los limitados por la calle de Don Pedro, plaza de las Vistillas y calle de Yeseros, solares de muy buenas condiciones para su edificación y que en junto miden la superficie aproximada de 20.000 pies cuadrados. De hacerse esta segregación, deberá tenerse muy en cuenta para el precio, pues el valor de la unidad superficial de solar edificable, es muchísimo mayor que el que corresponde a la unidad del resto del terreno que adquiriría el Municipio, de malas condiciones para la edificación y gran parte de él formado por extensos taludes; es decir, que sin alterar la cifra total de valoración del conjunto, se deberán valorar cada una de las dos partes, teniendo en cuenta sus especiales condiciones para fijar, en relación con ellas, el precio unitario que proporcionalmente deba corresponderles.

De hacerse la expropiación total en vez de la parcial, esos mismos solares son los que después podía vender el Municipio, siendo de esperar que alcanzasen muy buenos precios por sus condiciones favorables para la edificación y excelente emplazamiento, sobre todo, si se comenzaba inmediatamente la formación del jardín proyectado.

También resarciría en alguna parte de los gastos que se verificasen para ejecutar la obra total y expropiaciones necesarias, la venta de los solares de la manzana nueva que figura en el proyecto, que mide cerca de 40.000 pies cuadrados, y que no obstante el desnivel de sus lados opuestos, resulta de muy buenas condiciones, pues sus cuatro fachadas darían a vías de primer orden y de excelentes vistas.

No he de terminar sin hacer presente que la reforma de alineaciones y rasantes de las vías que se comprenden en este proyecto; entiendo que son modificaciones de las comprendidas en el art. 627 de las vigentes Ordenanzas municipales, con arreglo a cuyo artículo debería tramitarse lo que a cada vía afectase, formando los planos parciales que fuesen precisos, una vez que en principio fuese aceptado este plan general que tengo el honor de elevar a V. E. y que desearé merezca su aprobación.

Es cuanto puedo informar a V. E. sobre este particular.

Madrid, 14 de noviembre de 1913.

El Arquitecto municipal de la quinta sección,

Alberto Albiñana.

EXPLICACIÓN DEL PROYECTO

El objeto primero y principal de este proyecto, es convertir el terreno erial conocido actualmente con el nombre de Campillo de las Vistillas, en plaza de un trazado regular y geométrico, dotándola de un frondoso jardín y de balcones, desde donde se pueda contemplar el espléndido y dilatado paisaje que allí se admira.

El segundo objeto, complemento natural del anterior y de absoluta necesidad para la mejor urbanización de aquella zona de Madrid, es modificar el actual trazado de la cuesta de Javalquinto, de tan fuerte pendiente que no sirve para el tránsito rodado, ni casi para el de peatones, convirtiéndola en una rampa de pendiente más suave, útil para servir de importante vía de comunicación que salve el gran desnivel existente entre sus extremos y evite la subida de la calle de Segovia, facilitando el enlace de la Estación del Norte con la parte meridional de la población.

El trazado de la plaza, impuesto por la topografía especial del terreno y las alineaciones señaladas a las edificaciones que allí se han realizado en estos últimos años, tiene por eje principal de simetría una línea recta que parte del vértice del ángulo que forman los dos lados de la verja de cerramiento del jardín del Seminario Conciliar y es bisectriz de dicho ángulo. Forman los lados de esta plaza, además de la verja citada, las actuales edificaciones del Campillo de las Vistillas, entre la travesía del mismo nombre y calle de San Buenaventura; las que se levanten en los solares que, según el proyecto, resultan edificables, entre las calles de Don Pedro y de Yeseros, las de una manzana nueva que se forma con fachadas, también a las calles de la Morería, Bailén y Beatriz Galindo; y por último, los antepechos o balaustradas que cierran el contorno y miran al paisaje. Para aumentar los puntos de vista, se forma un balcón saliente *a* y una plataforma casi circular *b*, rodeada de antepecho combinado con asientos y teniendo en su centro un importante y elevado monumento.

En la plaza, se proyecta un jardín, rodeado todo él de una vía de contorno de 15 metros de ancho, con filas de árboles. En su centro, se emplaza también un monumento importante, así como tres fuentes y otros monumentos más pequeños, respondiendo al espíritu de la importante proposición del Sr. Dorado, de que sea este jardín genuinamente madrileño y consagrado a honrar las glorias de la Villa.

Para dar un acceso principal a este jardín y lo más inmediato posible al Viaducto, se ensancha la calle de la Morería, en un pequeño trayecto hasta 20 metros, el mismo ancho de la calle de Bailén.

La cuesta de Javalquinto empezará en la verja del jardín del Seminario, pero trazándola en la forma que representa el plano para aumentar su longitud y obtener así una pendiente algo menor del 4 por 100, que ya es aceptable.

Con la cuesta de Javalquinto enlazará la calle de Beatriz Galindo, elevada su rasante actual, y por debajo del Viaducto, llegará hasta la plaza de la Morería, quedará horizontal y tendrá un antepecho formando otro balcón poco más bajo que el de las Vistillas.

La actual cuesta de los Ciegos, desaparecerá totalmente a causa de este trazado.

Completan el proyecto las escalinatas necesarias para facilitar la circulación de peatones.

El plano primero representa la zona que comprende el proyecto como está actualmente. El plano segundo representa esa misma zona como quedaría una vez realizado el proyecto.

