

Morfología y características de las nuevas periferias. Nueve paisajes residenciales en la región urbana de Madrid

Ramón López de Lucio¹

Doctor arquitecto. Catedrático de Planeamiento Urbanístico. ETSAM. Autor de los libros *Madrid, 1979-1999. La transformación de la ciudad en 20 años de ayuntamientos democráticos* y *Los nuevos ensanches de Madrid: la morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*.

This article analyses nine residential landscapes which represent the urban forms produced in the metropolitan area of Madrid over the last two decades. A deliberate effort has been made to balance the choice of locations within the urban region (central city, polynuclear metropolitan subsystems to the southwest and north, suburban system to the west/northwest) and their morphology, looking at the combinations of building types that are currently most common (mixed fabrics of closed or semi-closed blocks and groups of terraced houses, fabrics which include blocks, tower blocks and terraced houses, fabrics which group together small free-standing blocks and rows of terraced houses in fenced plots, exclusive fabrics consisting of detached houses, etc).

This text also highlights the low population density that usually exists in new residential suburbs (typically 25-35 houses/hectare), the high proportion of public spaces (roads, green areas and pedestrian zones) to the detriment of divided, private plots, the limited urban vitality of the new neighbourhoods (a direct consequence of the aforementioned characteristics) and the scarcity of complementary uses (particularly commercial services) which tend to group together in independent, isolated macro-containers.

In short, these lines give an account of the considerable indifference and anomy of the majority of the spaces and landscapes created, despite a notable increase in the quality of the construction work, urban development and installations. This is a direct reflection of a market that supplies and demands, with a close socio-economic bond, functional specialisation, privacy and peaceful mediocrity.

Se analizan en este artículo nueve paisajes residenciales representativos de las formas urbanas producidas en los dos últimos decenios en el área metropolitana de Madrid. Se ha procurado equilibrar tanto su localización dentro de la región urbana (ciudad central, subsistemas polinucleares metropolitanos del suroeste y del norte, sistema suburbano del oeste/noroeste), como su morfología, atendiendo a las combinaciones de tipos edificatorios más frecuentes en el momento actual (tejidos mixtos de manzanas cerradas o semicerradas, y agrupaciones de adosados; tejidos que incorporan bloques, torres y adosados; tejidos que agrupan pequeños bloques exentos e hileras de adosados en parcelas acotadas; tejidos exclusivos de vivienda unifamiliar, etcétera).

Asimismo, se deja constancia en este escrito de las bajas densidades habituales en las nuevas periferias residenciales (25-35 viviendas/ha como valores típicos); de las altas proporciones de los espacios de carácter público (viario, zonas verdes o peatonales) en detrimento de los parcelados y privatizados; de la escasa vitalidad urbana de los nuevos barrios, consecuencia directa de las anteriores características; de la escasez de los usos complementarios (en particular el comercial), que tienden a concentrarse en macrocontenedores autónomos y aislados.

En resumen, estas líneas dan cuenta de la anomia e indiferencia significativa de la mayor parte de los espacios y paisajes producidos, pese a la notable elevación de los estándares de ejecución material, urbanización y equipamiento; traducción directa de un mercado que ofrece y demanda –en cerrado vínculo socioeconómico– especialización funcional, privacidad y mediocridad apacible.



LOS DESCONOCIDOS PAISAJES RESIDENCIALES DE NUESTRAS PERIFERIAS URBANAS

La vivienda y su entorno, los tejidos residenciales, constituyen la mayor parte de los territorios urbanos, tanto en este momento de dispersión metropolitana como en las experiencias de la ciudad compacta anteriores a 1960-1970. Sin embargo, la atención que dedican las revistas profesionales de arquitectura –incluso las pocas dedicadas al análisis territorial y urbanístico– al tema de los paisajes residenciales es muy escasa. Su forma y trazado, la lógica compositiva y de distribución de los usos, los tipos edificatorios y sus formas de agrupación, el carácter de los espacios públicos, etcétera, son aspectos que apenas conocemos, salvo en los esquemáticos dibujos de las cartografías de gran escala o en las simplificaciones de los callejeros urbanos.

Tan sólo aquí y allá aparecen edificios concretos firmados por arquitectos reconocidos, totalmente descontextualizados, como simples objetos aislados dentro de un territorio ignorado y despreciado²; un territorio que precisamente es el de nuestras periferias reales, de las que se construyen a lo largo de estos últimos decenios, tanto en la región de Madrid como en las de otras grandes o medianas ciudades españolas. Por esta razón, parece interesante estudiar y representar, a la misma escala y con las mismas convenciones de dibujo y color, nueve actuaciones representativas de los paisajes construidos durante los últimos 20 años en la región madrileña.

EMPLAZAMIENTO, CARÁCTER Y FORMA DE INSERCIÓN EN EL TERRITORIO

De las nueve actuaciones, sólo una (Los Llanos/Arroyo del Santo) se localiza en la ciudad de Madrid, en su periferia moreste, en el distrito de Hortaleza. Otras cuatro se sitúan en el subsistema polinuclear metropolitano del suroeste³: dos en el municipio de Getafe, una en el de Leganés

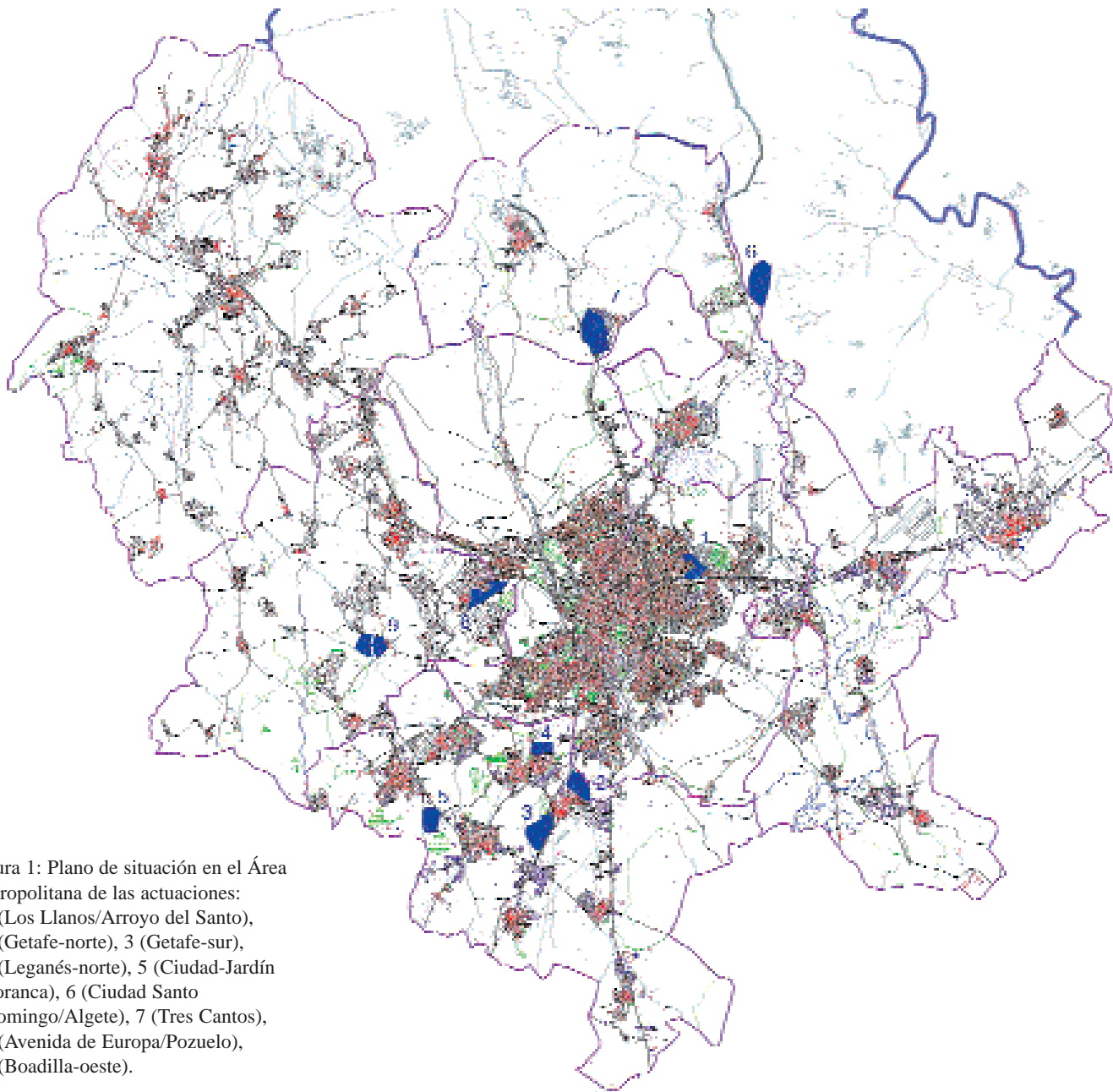


Figura 1: Plano de situación en el Área Metropolitana de las actuaciones:
 1 (Los Llanos/Arroyo del Santo),
 2 (Getafe-norte), 3 (Getafe-sur),
 4 (Leganés-norte), 5 (Ciudad-Jardín Loranca), 6 (Ciudad Santo Domingo/Algete), 7 (Tres Cantos),
 8 (Avenida de Europa/Pozuelo),
 9 (Boadilla-oeste).

“La vivienda y su entorno, los tejidos residenciales, constituyen la mayor parte de los territorios urbanos. Sin embargo, la atención que dedican las revistas profesionales de arquitectura al tema de los paisajes residenciales es muy escasa”.

1. Las elaboraciones gráficas para este artículo han sido realizadas por Álvaro Trincado Ruiz.
2. Valga como ejemplo la reciente publicación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, titulada en inglés, para mejor “penetración” en los mercados al uso, *Metropolitan Housing Madrid. 15 Housing Projects*. Madrid, 2003.
3. R. López de Lucio. “La incipiente configuración de una región urbana dispersa. El caso de la Comunidad Autónoma de Madrid, 1960-1993”. En: F.J. Monclús (editor). *La ciudad dispersa, suburbanización y nuevas periferias*. CCCB. Barcelona. 1998, pp. 169-196.

y otra en Fuenlabrada. En el subsistema suburbano metropolitano del oeste, se localizan dos piezas: una al sur de Pozuelo de Alarcón y otra al oeste del pequeño núcleo de Boadilla del Monte. Las dos restantes son actuaciones autónomas: la *new town* de Tres Cantos, el único ejemplo de espacio urbano complejo diseñado por la iniciativa pública de una sola vez, ubicado al norte de la región, y la Ciudad Santo Domingo, también en la zona norte, aunque en este caso de características diametralmente opuestas (iniciativa privada, paisaje residencial extensivo y no accesible).

En cuanto al carácter y la forma de inserción de estas nueve piezas en el paisaje de la región, la variedad es también la norma. En tres de los casos (Los Llanos/Arroyo del Santo, Getafe-norte y Pozuelo) se trata de ensanches residenciales de nuevo cuño que **prolongan tramas urbanas** ya establecidas: las de Madrid-noreste, Getafe y Pozuelo de Alarcón, respectivamente. Las discontinuidades son mínimas o, más bien, puede que estas tres actuaciones sirvan como elementos de remate de los tejidos existentes, hasta los límites definidos por grandes elementos de la red arterial (la M-40 en su tramo noreste, la M-45 en su tramo sur y la M-503). En los tres casos la vivienda colectiva es la dominante aunque, como veremos después, con características muy diferentes.

Figura 2: Una manzana semicerrada en Los Llanos/avenida de Machupichu.



El caso de Boadilla del Monte es peculiar: por su tamaño (casi 2,5 km²) no se puede considerar un “ensanche” del pequeño núcleo de Boadilla. Más bien al contrario, la gigantesca pieza, atravesada en toda su amplitud por el tramo oeste de la M-50, define su propio espacio e inaugura el desarrollo urbanístico semiintensivo en ese municipio, hasta hace poco caracterizado tan sólo por lujosas urbanizaciones extensas y cerradas de vivienda unifamiliar, alejadas del casco urbano.

También tenemos una cumplida representación de una de las morfologías más frecuentes en el momento actual: las **grandes actuaciones residenciales aisladas**, diseñadas desde presupuestos de autonomía (aunque por su tamaño y perfil funcional en realidad no lo puedan ser) y, por tanto, empeñadas en reproducir sus propios elementos de centralidad a la vez que unos límites nítidos (vialios de ronda y sus, teóricamente, zonas verdes de acompañamiento). Los tres casos comentados son los siguientes: Ciudad-Jardín Loranca (colgada umbilicalmente de la M-506)⁴, Leganés-norte (nítidamente separada del casco urbano del pueblo por un trazado ferroviario que ocupa un elevado talud), y Getafe-sur (separada del núcleo urbano por la autovía de Toledo, M-401, y delimitada por el sur por el tercer cinturón de autopistas de ronda, la M-50). Estos distritos autónomos o “ensanches-isla”⁵ son ejemplos de formas de coexistencia de la vivienda colectiva y la unifamiliar, cuando no de la preponderancia absoluta de esta última (como es el caso de Getafe-sur).

4. El vigente Plan General de Fuenlabrada ha diseñado una pieza, que ya cuenta con planeamiento parcial y de la que se habla en esta monografía, de enlace entre el casco de la ciudad y Loranca.

5. Como los he denominado en otro lugar refiriéndome a uno de sus arquetipos, Valdebernardo; véase R. López de Lucio y A. Hernández Aja. *Los nuevos ensanches de Madrid. Morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*. Madrid, 1995.

6. E.J. Blakely y M.G. Snyder. *Fortress America. Gated Communities in the United States*. Cambridge-Ma. 1977.

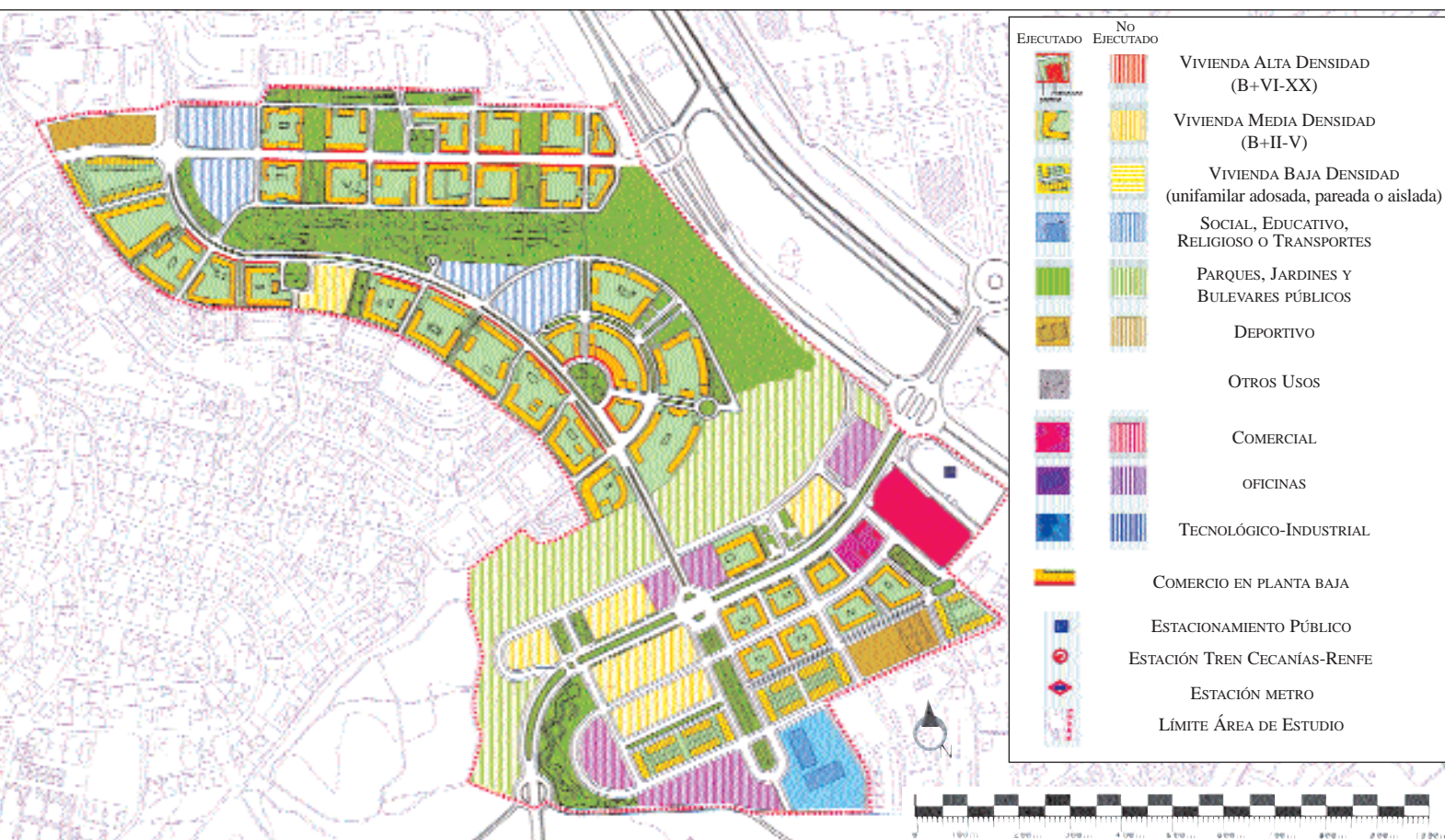
Tres Cantos, diseñada en los años setenta del siglo XX para construir 30.000 viviendas y alojar a cerca de 150.000 habitantes, además de una extensa zona industrial, es el arquetipo de nueva ciudad autónoma y aislada, aunque relativamente cercana a Madrid, al menos en relación con los clásicos ejemplos del entorno londinense. Tres Cantos se halla emplazada entre los kilómetros 21 y 24 de la M-607, en un paraje cuyo aislamiento garantiza la proximidad de los grandes espacios verdes protegidos (montes de El Pardo y Soto de Viñuelas).

Y finalmente, en esta escala de progresivo ensimismamiento, la Ciudad Santo Domingo, el único caso de **comunidad cerrada y absolutamente excluyente** entre los ejemplos seleccionados. Aunque su origen es bastante más antiguo que la mayor parte de las otras actuaciones, he considerado significativo incluir una clásica *gated community*, de amplias parcelas de vivienda unifamiliar, que presagia la nueva floración de urbanizaciones con golf (*life style communities*, en la terminología de Blakely y Snyder⁶).

“También tenemos una cumplida representación de una de las morfologías más frecuentes en el momento actual: las ‘grandes actuaciones residenciales aisladas’, diseñadas desde presupuestos de autonomía y, por tanto, empeñadas en reproducir sus propios elementos de centralidad a la vez que unos límites nítidos”.



Figuras 3 y 4: Los Llanos/Arroyo del Santo, Hortaleza (Madrid): plano de análisis de la actuación y fotografía aérea.



LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE NUEVE PROMOCIONES RESIDENCIALES DE LA REGIÓN DE MADRID										
	Denominación Actuación	Superficie (ha.)	Número viviendas	Densidad (Viv./ha.)	Aprob. Plan Parcial	Periodo Ejecución	Promoción	Transporte		Diseño urbano
								Público	Privado	
Madrid Ciudad	Los Llanos/Arroyo del Santo (Hortaleza)	131,2	5.828	44,4	1987-1994	1988-2003	Privada	Metro (línea 8)	M-40	J. A. Ridruejo Brieva, arquitecto
Sur Metropolitano	Getafe-sur	253,6	5.485	21,7	1978-1979	1980-1982	Privada	Metrosur	M-401 M-50	A. Orbe, arquitecto
	Getafe-norte	138,5	3.363*	39,6*	1992*	1993-2000	Pública (Consortio)	Metrosur Cercanías	M-401 M-45	DG Urbanismo CAM
	Leganés-norte	92,2	4.483	48,6	1992	1993-1999	Pública (Consortio)	Cercanías	M-401 M-50	DG Urbanismo CAM
	Ciudad-Jardín Loranca (Fuenlabrada)	193,0**	7.219	37,4	1993**	1994-2002	Pública (Consortio)	Metrosur	M-506 R-5	AUIA/F. Prats y colaboradores
Norte Metropolitano	Ciudad Santo Domingo (Algete)	280	875	3,1	1968	1969-1970	Privada	—	N-I	s.d
	Tres Cantos	383,1	12.840	33,5	1972 (N) 1985 (S)	1975-1985 (N) 1986-2002 (S)	Pública	Cercanías	M-607	Serv. Tec. COPLACO J R. Menéndez de Luarca, arquitecto
Oeste Metropolitano	Avda. Europa (Pozuelo)	162,5	s.d	s.d	s.d	Años noventa	Privada	—	M-503	s.d
	Boadilla-oeste	246,9	7.191,0***	29,1***	1996***	1997-2003	Privada	—	M-511 M-50	J. M. Gómez Santander y E. Bardají, arquitectos
Notas: (*) Los datos se refieren únicamente al sector N/NW desarrollado a través de un consorcio Comunidad/Ayuntamiento/proprietarios de suelo a partir de 1993. (***) La actuación de Loranca se sitúa sobre un antiguo polígono de promoción privada de los años setenta del siglo XX del cual sólo se conserva un fragmento en la zona SE que no se ha dibujado ni contabilizado. (***) Se excluyen del dato de superficie total y del cálculo de la densidad las reservas de Sistema General para la M-50 (25,5 ha), aunque se incluye el viario interior de Sistema General así como el SG de zonas verdes.										

Tabla 1.

Fuente: Publicaciones de la Comunidad de Madrid y mediciones directas.

INICIATIVA, TAMAÑO, DENSIDAD, ACTIVIDADES LOCALIZADAS Y USOS DEL SUELO

Las nueve actuaciones consideradas configuran tejidos residenciales de clara uniformidad morfológica, aunque no siempre han sido producto de una iniciativa única de planeamiento/promoción. En seis de los casos (Boadilla, Santo Domingo, Getafe-sur, Leganés-norte, Loranca y Pozuelo) sí se puede afirmar la unidad de su planeamiento de partida. En estas piezas existe un plan parcial único, aunque pueda haber sido ejecutado en varias fases, que asegura una concepción unitaria.

En otros dos casos se trata de agrupaciones de planeamientos diferenciados a los que tanto su proximidad física como las elecciones tipológicas les confieren también un carácter unitario. Es el caso de los planes parciales de Los Llanos y Arroyo del Santo, ambos diseñados en 1987 y 1994 por el mismo profesional⁷, dentro de un concepto de trazados y configuración de manzanas y formas edificadas claramente convergentes. Esto mismo puede apreciarse en el remate noreste de Getafe, integrado por el Consorcio Urbanístico de Getafe-norte (formado en 1992) y por una promoción de unifamiliares y manzanas inmediatamente anterior, que lo completa a la vez que le otorga el carácter de pieza urbana reconocible.

7. El arquitecto-urbanista Juan Antonio Ridruejo.

El último caso, Tres Cantos, es el más complejo. Su concepción unitaria deriva del propio diseño inicial del Actur⁸ (1974) y del proyecto de urbanización (1975) para sus “patas” norte y sur (la oeste, prevista en el proyecto original de 1974 al otro lado de la M-607, nunca fue realizada). Sin embargo, la “pata” norte, situada en torno a la avenida de Colmenar Viejo, procede de un plan parcial redactado en 1975, mientras que la sur y la del centro (inmediaciones de las avenidas de Viñuelas y de la Luz, respectivamente, tienen su origen en la reforma del conjunto del Actur, aprobada en 1985, y que sufrió posteriores modificaciones en la zona de la estación y en la plaza del Ayuntamiento⁹).

En lo que respecta al **tamaño**, puede decirse que las nueve son actuaciones de considerable talla: la más pequeña, Leganés-norte, abarca 92 ha, y la más grande, Tres Cantos, 383 ha. Cuatro de ellas comprenden entre 100 y 200 ha, y otras tres entre 200 y 300. En total suman más de 18 km², y el tamaño medio se sitúa ligeramente por encima de los 2 km². Es evidente que tales superficies las colocan muy por encima de los tradicionales planes parciales de promoción privada de 20-30 ha. En la mayor parte de las ocasiones se trata de extensos tejidos urbanos cuyas dimensiones se miden de forma más clara en kilómetros que en centenares de metros. Las viviendas localizadas en cada una se cuentan por miles (salvo en el caso de la poco densa ciudad de Santo Domingo): desde un máximo cercano de 13.000 viviendas en Tres Cantos –lo que permite alojar una población equivalente a la de una pequeña capital de provincias–, hasta medias que rondan las 4.000-6.000 viviendas.

No obstante, las **densidades** resultan moderadas: son frecuentes valores en torno a las 30-40 viviendas/ha, incluso en actuaciones que de forma prioritaria persiguen la construcción de vivienda colectiva, como son los casos de Loranca y Getafe-norte. Valores cercanos a 50 viviendas/ha se muestran excepcionales (Leganés-norte, con un reducido porcentaje de adosados, alcanza las 48,6 viviendas/ha y Los Llanos/Arroyo del Santo no llega a las 45 viviendas/ha). Santo Domingo, por supuesto, ofrece un mínimo acorde con su carácter y su status (3,1 viviendas/ha). La nueva ciudad de Tres Cantos sólo alcanza 33 viviendas/ha, aunque ha de tenerse en cuenta que en su delimitación se ha incluido el Parque Tecnológico y la zona de oficinas cercana a la estación (aunque no el primitivo polígono industrial, localizado en la parte oriental de la ciudad). En este caso, y de forma clara, se compensa la mucho más elevada densidad de la zona norte, desarrollada a finales de los años setenta, respecto a la de la zona sur, diez años más joven y dominada por las agrupaciones de adosados.

A modo de comparación, podemos recordar las densidades de los 18 consorcios urbanísticos de carácter residencial desarrollados por la Comunidad de Madrid entre 1987 y el momento actual¹⁰. Tan sólo uno, el más antiguo y urbano, sobrepasa las 65 viviendas/ha (Madrid-sur); tres se sitúan entre las 45-65 viviendas/ha (Leganés-norte, Parla-este y Valde las Fuentes, en Alcobendas); el grueso de los consorcios, ocho, tienen entre 30-45 viviendas/ha (entre ellos, Getafe-norte y Ciudad Jardín Loranca), y una significativa minoría de seis se sitúa por debajo del umbral de las 30 viviendas/ha. Entre estos últimos, hay dos que únicamente cuentan con vivienda colectiva; en los otros cuatro, el suelo destinado a adosados oscila entre el 33% y el 75% de la superficie residencial total.

En el crucial tema de las densidades y de su, al parecer, irremediable tendencia a la baja, no es sólo significativa la presencia y proporción de viviendas unifamiliares, en general de tipo adosado. La elevada cantidad de zonas verdes públicas, la alta repercusión de las superficies viarias/peatonales y la significativa cantidad de suelo destinado a equipamientos desempeñan también un papel decisivo.

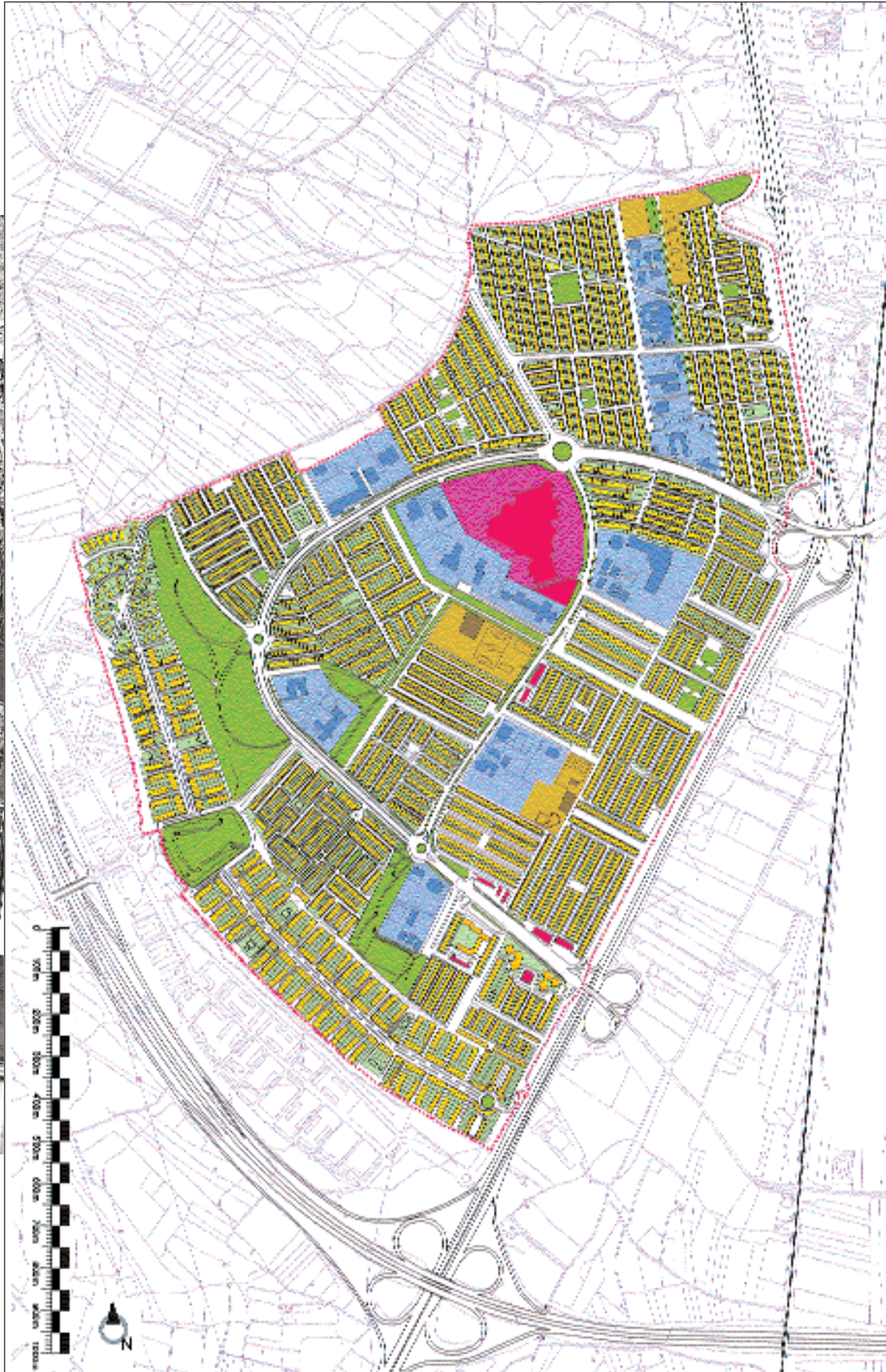
La **proporción de suelo residencial** (incluyendo las zonas libres privativas) oscila de forma significativa: desde el casi 77% que ocupan las parcelas de Santo Domingo, hasta el 17% de Tres Cantos (influido este dato desde luego por el 7,4% destinado a actividades terciarias). En las recientes actuaciones de macromanizaciones residenciales, que privatizan la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones exteriores (Pozuelo, Boadilla), se están alcanzando porcentajes que oscilan entre el 40 y el 50% del total destinado al uso residencial, incluso sin apenas utilizar tipos edificatorios unifamiliares (Pozuelo) o siendo éstos claramente minoritarios (Boadilla). Por otro lado, resulta interesante destacar que estas relativamente altas ocupaciones del suelo por parte de las parcelas residenciales antes sólo se producían en los conjuntos de unifamiliares (Getafe-sur está en un 42%).

“En el crucial tema de las densidades y de su, al parecer, irremediable tendencia a la baja, no es sólo significativa la presencia y proporción de viviendas unifamiliares, en general de tipo adosado. La elevada cantidad de zonas verdes públicas, la alta repercusión de las superficies viarias/peatonales y la significativa cantidad de suelo destinado a equipamientos desempeñan también un papel decisivo”.

8. Actuación Urbanística Urgente, de acuerdo con la legislación de 27-6-1970.

9. El proyecto de 1985 es de J.R. Menéndez de Lurca. En las modificaciones posteriores intervinieron, entre otros, P. Casariego, M. Paredes y R. García de Pablos.

10. Dirección General de Suelo-Comunidad de Madrid. *Los Consorcios Urbanísticos en la Comunidad de Madrid*. Madrid. 2003. Tres de estos consorcios son analizados en este trabajo.



Figuras 5 y 6: Sector 3 de Getafe (Getafe-sur): plano de análisis de la actuación y fotografía aérea.

Figura 7: Una calle residencial con accesos a garajes y viviendas en el sector 3 de Getafe (Getafe-sur).



Sin embargo, en otras actuaciones estos porcentajes resultan mucho más reducidos (entre el 24% y el 30%, en los casos de Getafe-norte, Los Llanos/Arroyo del Santo, Loranca y Leganés-norte), lo que plantea la **dificultad de hacer una ciudad con tan poca cantidad de suelo residencial**, cuando únicamente entre un tercio y un cuarto de la superficie total corresponde a terrenos construidos y acotados¹¹.

Y este hecho nos lleva de forma directa al problema de la **frecuente hiperinflación de las zonas verdes públicas**, precisamente en el momento en que proliferan las privadas o comunitarias (recuérdese el caso de las “macromananzas”) y en el que más uso se hace de las residencias secundarias, el turismo rural, etcétera. Estimo que ese teórico espacio verde se está utilizando erráticamente como símbolo de estatus, como mecanismo compositivo a menudo frívolo, o como fácil expediente para “resolver” los espacios sobrantes, los irregulares límites de los polígonos y las zonas de contacto con las grandes vías arteriales.

Lo cierto es que las zonas verdes con frecuencia superan el 20% y hasta el 30% de las superficies de actuación total. Éste es el caso de Tres Cantos (27%), Leganés-norte (29%), Los Llanos/Arroyo del Santo (30%) y Loranca (33%). Únicamente en las urbanizaciones de unifamiliares las cifras bajan sustancialmente (un 3,6% en Santo Domingo o un 8,7% en Getafe-sur). En las nuevas actuaciones de macromananzas (Pozuelo, Boadilla...), con espacios libres comunitarios en cada promoción, se mantienen unos valores más discretos (12-14%).

En los casos de mayor generosidad se llega al absurdo de que la repercusión de zonas verdes públicas por vivienda casi iguala, e incluso llega a superar, la superficie de suelo destinado a cada vivienda colectiva. En Leganés-norte las cifras oscilan entre los 53 y 57 m²/vivienda; en Loranca, entre los 48 y los 87.

Algo parecido se puede afirmar de las repercusiones del viario público y sus correspondientes aparcamientos, aceras, vías peatonales, etcétera, pues puede llegar a alcanzar porcentajes muy altos (por encima del 35% en lugares como Tres Cantos o Getafe-norte), y son frecuentes porcentajes entre el 25 y el 35% (Los Llanos/Arroyo del Santo, Getafe-sur, Pozuelo, Boadilla).

11. A estas cantidades habría que sumar los suelos destinados a actividades (sólo en Tres Cantos y Pozuelo, en torno al 7%) y a equipamientos (entre el 3,5% y el 14%).

Debe tenerse en cuenta que la suma de los suelos destinados a viario y a zonas verdes públicas supone el conjunto de suelos libres de acceso no restringido (salvo en las urbanizaciones cerradas). El hecho de que sea frecuente que tal suma iguale o supere la mitad de las superficies

REPARTO DEL SUELO POR USOS Y TIPOS EDIFICATORIOS EN NUEVE PROMOCIONES RESIDENCIALES DE LA REGIÓN DE MADRID											
	Residencial			Verde público	Equip. y deportivo	Comercio	Terciario privado	Viario y ELP	Otros	Total (superficie)	
	Viv. colectiva	Viv. unifamiliar	Total								
Los Llanos/Arroyo del Santo (Hortaleza)	24,8%	3,5%	28,3%	29,7%	7,6%	6,7% Hipercor	—	27,7%	—	100% (131,2 ha)	
Getafe-sur	0,5%	41,7%	42,2%	8,7%	12,7%	3,1% GCC**	—	33,2%	—	100% (253,6 ha)	
Getafe-norte	11,7%	12,5%	24,2%	22,8%	12,1%	1,2% GCC**	—	38,9%*	0,8%	100% (138,5 ha)	
Leganés-norte	23,4%	5,6%	29,0%	29,0%	12,2%	0,6% 2 supermercados	—	26,3%*	2,9%	100% (92,2 ha)	
Ciudad-Jardín Loranca (Fuenlabrada)	15,5%	14,5%	29,9%	32,7%	10%	4,8% GCC	—	22,6%	—	100% (193,0 ha)	
Ciudad Santo Domingo (Algete)	0,4%	76,1%	76,1%	3,6%	7,3%	1,3%	—	10,9%	0,4%	100% (280 ha)	
Tres Cantos	10,9%	5,9%	16,8%	26,9%	10,7%	1,5% GCC+ZC	7,4%	36,2%*	0,5%	100% (383,1 ha)	
Avda. Europa (Pozuelo)	41,4%	0,7%	42,1%	14,3%	7,0%	PB Viv. Col.	7,1%	29,5%	—	100% (162,5 ha)	
Boadilla-oeste	36%	11,5%	47,5%	12%	4,2%	4,4% Loc. Com.	—	32%	—	100% (244,4 ha)	

(*) Incluye grandes aparcamientos al aire libre.
(**) GCC= gran centro comercial; ZC= zonas comerciales medias o pequeñas (uso del suelo prioritario).

Tabla 2.

Fuente: Consorcios urbanísticos de la Comunidad de Madrid y mediciones directas.

totales de actuación es otra forma de incidir sobre el mismo problema: **la dificultad de crear tejidos razonablemente densos, compactos y continuos**. La utilización del espacio libre sobredimensionado como forma de construir paisajes con resonancias bucólicas o semirrurales supone, indefectiblemente, “banalizar” el conjunto de los espacios públicos: su falta real de uso y frecuentación, sus dificultades y la carestía de su conservación y vigilancia, su incidencia en los cada vez mayores consumos unitarios de suelo virgen... constituyen problemas que deberían hacernos replantear los estándares que se están generalizando en las periferias.

“La utilización del espacio libre sobredimensionado como forma de construir paisajes con resonancias bucólicas o semirrurales supone, indefectiblemente, ‘banalizar’ el conjunto de los espacios públicos: su falta real de uso y frecuentación, sus dificultades y la carestía de su conservación y vigilancia, su incidencia en los cada vez mayores consumos unitarios de suelo virgen... constituyen problemas que deberían hacernos replantear los estándares que se están generalizando en las periferias”.

TRAZADOS Y COMPOSICIÓN URBANA

Las nuevas periferias residenciales se separan de forma gradual, pero sin romper radicalmente, de las formas y modelos organizativos tanto de la ciudad decimonónica y sus *revivals* como de la producida en las décadas centrales del siglo pasado de acuerdo con la ortodoxia compositiva del Movimiento Moderno. Los **trazados** conservan ciertas características reticulares, aunque ahora carecen de la regularidad y la continuidad de los ensanches y extensiones clásicos: se introducen las líneas curvadas y los fragmentos de retículas orientados de formas diversas.

Figura 8: Los Espartaes/Getafe-norte: calle peatonal entre manzanas cerradas con algunas plantas bajas comerciales.



Figuras 9 y 10: Los Espartaes/Getafe-norte: plano de análisis de la actuación y fotografía aérea oblicua (vista desde el oeste, con el gran eje E-O en el centro de la imagen).



“Por supuesto, como consecuencia de la utilización de tipos edificatorios de dos o dos plantas y media (adosados) y de cuatro a seis plantas (bloques de altura moderada), los paisajes se hacen más horizontales y menos compactos; los edificios de siete o más plantas y las torres se convierten en meras singularidades más que en la norma”.

Tampoco se respeta la homogeneidad tipológica y funcional de las antiguas tramas; más bien se exacerban las singularidades funcionales –presentes ya en la compositiva organicista de los años cincuenta– de acuerdo con las nuevas grandes implantaciones comerciales concentradas.

Por supuesto, como consecuencia de la utilización de tipos edificatorios de dos o dos plantas y media (adosados) y de cuatro a seis plantas (bloques de altura moderada), los paisajes se hacen más horizontales y menos compactos; los edificios de siete o más plantas y las torres se convierten en meras singularidades más que en la norma. La amplitud de los viales y la abundancia de espacios libres o débilmente ocupados (zonas verdes, deportivas, equipamientos) completan el efecto de amplitud y, en cierta manera, de ausencia de vida urbana, vida de calle, excepción hecha de algunos enclaves –con frecuencia cerrados– y del intenso tráfico rodado en las vías arteriales.

De hecho, son las grandes avenidas, a veces tratadas como bulevares, los elementos que estructuran estos tejidos: ejes con una densidad edificada mucho menor, significativas rupturas en la continuidad de sus frentes edificados, fachadas retranqueadas con frecuencia, zócalos comerciales inexistentes o fraccionados, etcétera. Sin embargo, éstas poco tienen que ver con las vitales arterias multifuncionales de la ciudad tradicional, y cada vez parecen más simples dispositivos de distribución del tráfico rodado.

Si se intenta proceder a **clasificar** las nueve experiencias representadas en función de la geometría de sus trazados y de la configuración de sus dispositivos de centralidad, podemos referirnos a tres formas básicas:

- **Los trazados sinuosos**, adaptados a una topografía movida, escasamente conectivos (fondos de saco, etcétera), sólo están claramente representados en una urbanización residencial extensiva de los años setenta: la Ciudad Santo Domingo. No existe una centralidad diseñada como tal, únicamente un pequeño centro comercial anexo a los equipamientos deportivos y educativos, situados en las inmediaciones del acceso único desde la A-1 a la urbanización.

Figura 11: Leganés-norte: calle que separa la zona de manzanas semicerradas de la de agrupaciones de adosados.



Figuras 12 y 13: Leganés-norte: plano de análisis de la actuación y fotografía aérea oblicua desde el suroeste.

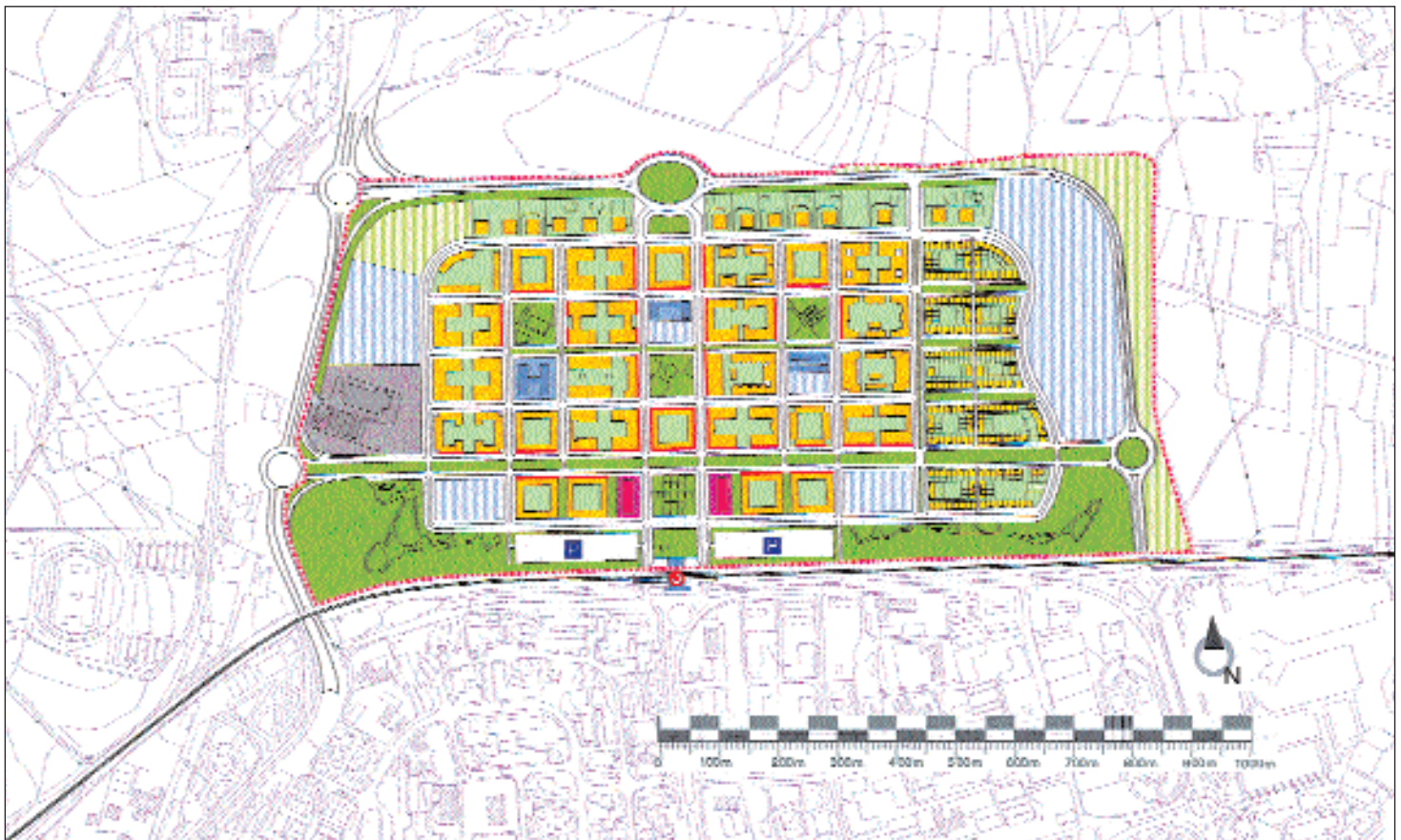


Figura 14: Ciudad-Jardín Loranca (Fuenlabrada): vista de la ronda viaria principal (Avda. Pablo Iglesias) y de las parejas de torres en parcela privada que se alinean a ella.



- Más frecuente es la utilización de **ejes arteriales de curvatura más o menos acusada** sobre los que se apoyan **retículas pluriorientadas**, con tamaños y formas de las manzanas no necesariamente homogéneos. A su vez, podemos clasificar esta forma en función de los tipos residenciales predominantes y del carácter y disposición de sus elementos de centralidad. Obtendríamos así un par de actuaciones (Pozuelo y Boadilla) caracterizadas por diseñar **centralidades repartidas** a lo largo de sus ejes arteriales (pequeño comercio dispuesto linealmente en plantas bajas de bloques de vivienda o en edificaciones *ad-hoc* de baja altura). En ambos casos se combina la vivienda colectiva (muy claramente predominante en Pozuelo) con las formaciones de adosados.

Otras dos actuaciones (Getafe-sur y Los Llanos/Arroyo del Santo) incluyen en su tejido **grandes centros comerciales cerrados** que, de hecho, se convierten en sus referencias funcionales básicas. En posición más cercana al centro de gravedad de la actuación en Getafe-sur (aunque muy fácilmente accesible desde la autovía M-401) y claramente orientada hacia la autopista perimetral (M-40), en el caso del Hipercor de Arroyo del Santo. Por otra parte, ambas actuaciones muestran un perfil tipológico muy diferenciado: casi absolutamente unifamiliar (adosados) en Getafe-sur y básicamente de vivienda colectiva en Los Llanos/Arroyo del Santo.

- Las otras cuatro actuaciones siguen empleando un esquema más claramente **reticular**, aunque de directrices no necesariamente únicas. Leganés-norte es, quizá, el pequeño (relativamente) “neoensanche” más representativo del conjunto que presentamos. Sobre una retícula estricta, definida por la directriz del trazado ferroviario que lo separa del casco de Leganés, se dispone un conjunto de manzanas semicerradas que se organiza en torno a cuatro plazas y un bulvar longitudinal, y son precisamente estos “lugares” representativos los que concentran las pequeñas y medianas superficies comerciales del barrio.

En Tres Cantos, pese a su mucho mayor tamaño, la centralidad también está repartida a lo largo de sus tres ejes viarios más representativos¹². Las dos retículas básicas presentan características muy diferentes: bloques exentos en altura en la zona norte y formaciones lineales de adosados –combinadas con algunas manzanas cerradas que ayudan a conformar el eje urbano básico– en la zona sur.

12. En 2003 ha sido inaugurada una gran superficie comercial en situación baricéntrica al final de uno de los tres ejes comerciales, el que tiene su origen en la estación de Cercanías.

Finalmente, los casos de Ciudad-Jardín Loranca y de Getafe-norte presentan ambas retículas relativamente convencionales que combinan los adosados con las torres y los bloques exentos (en Loranca), y las manzanas cerradas (en Getafe-norte). En las dos actuaciones se ha diseñado un gran centro comercial cerrado como elemento básico de centralidad, cuya localización se ha



Figuras 15 y 16: Ciudad-Jardín Loranca (Fuenlabrada): plano de análisis de la actuación y fotografía aérea oblicua desde el sureste.

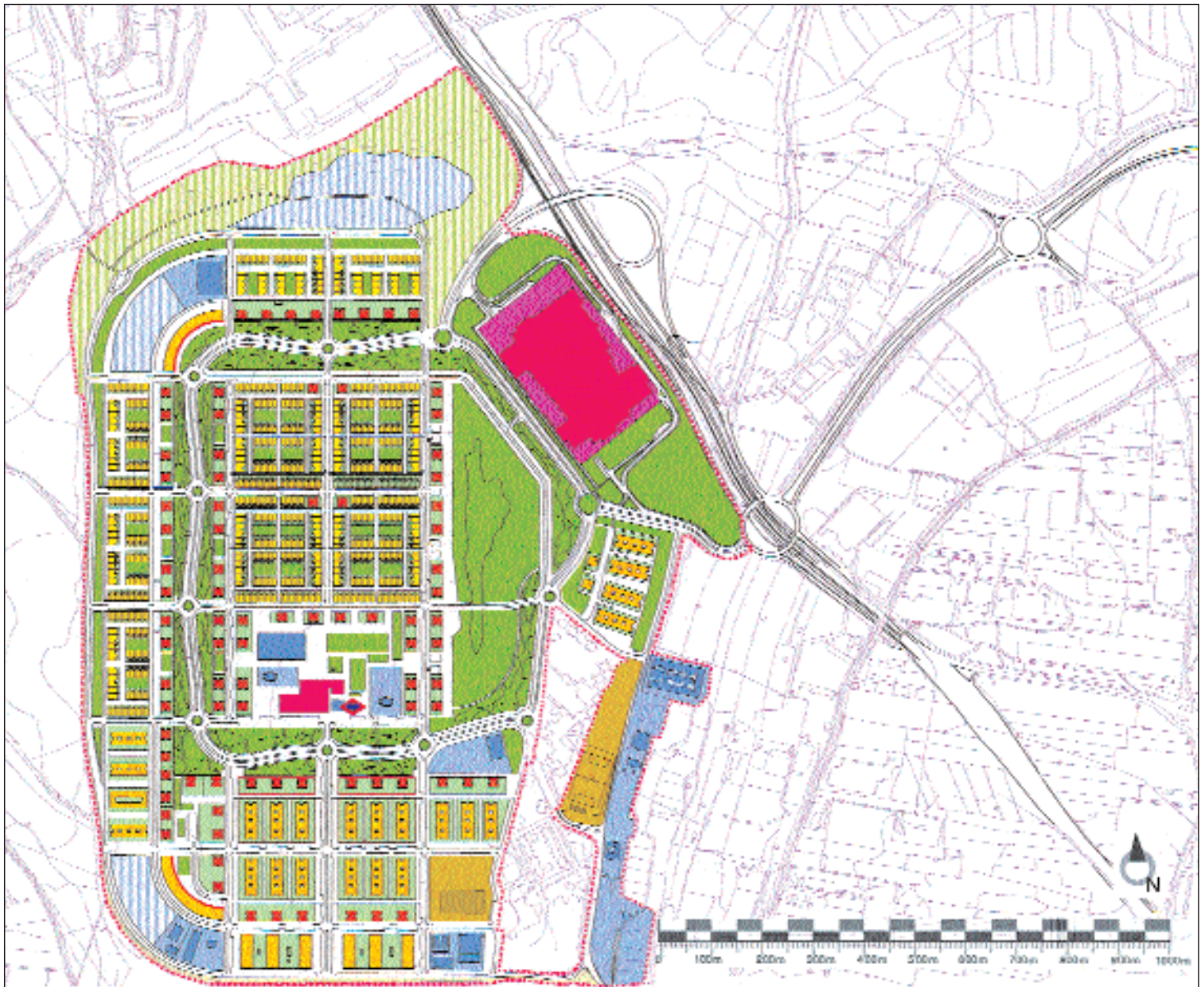


Figura 17: Ciudad Santo Domingo (Algete): imágenes de mansiones residenciales de 650-750 m² en parcelas de 1.700-2.400 m² y una calle típica de la urbanización.



hecho pensando más en la visibilidad/accesibilidad desde los grandes corredores viarios metropolitanos (la M-506 y la M-45, respectivamente) que como dispositivos al servicio de los barrios. Sin embargo, en Loranca se ha intentado disponer un segundo elemento de centralidad, de carácter más local, en el baricentro del barrio; su posición ha quedado reforzada recientemente por la apertura de una estación de Metrosur en sus inmediaciones.

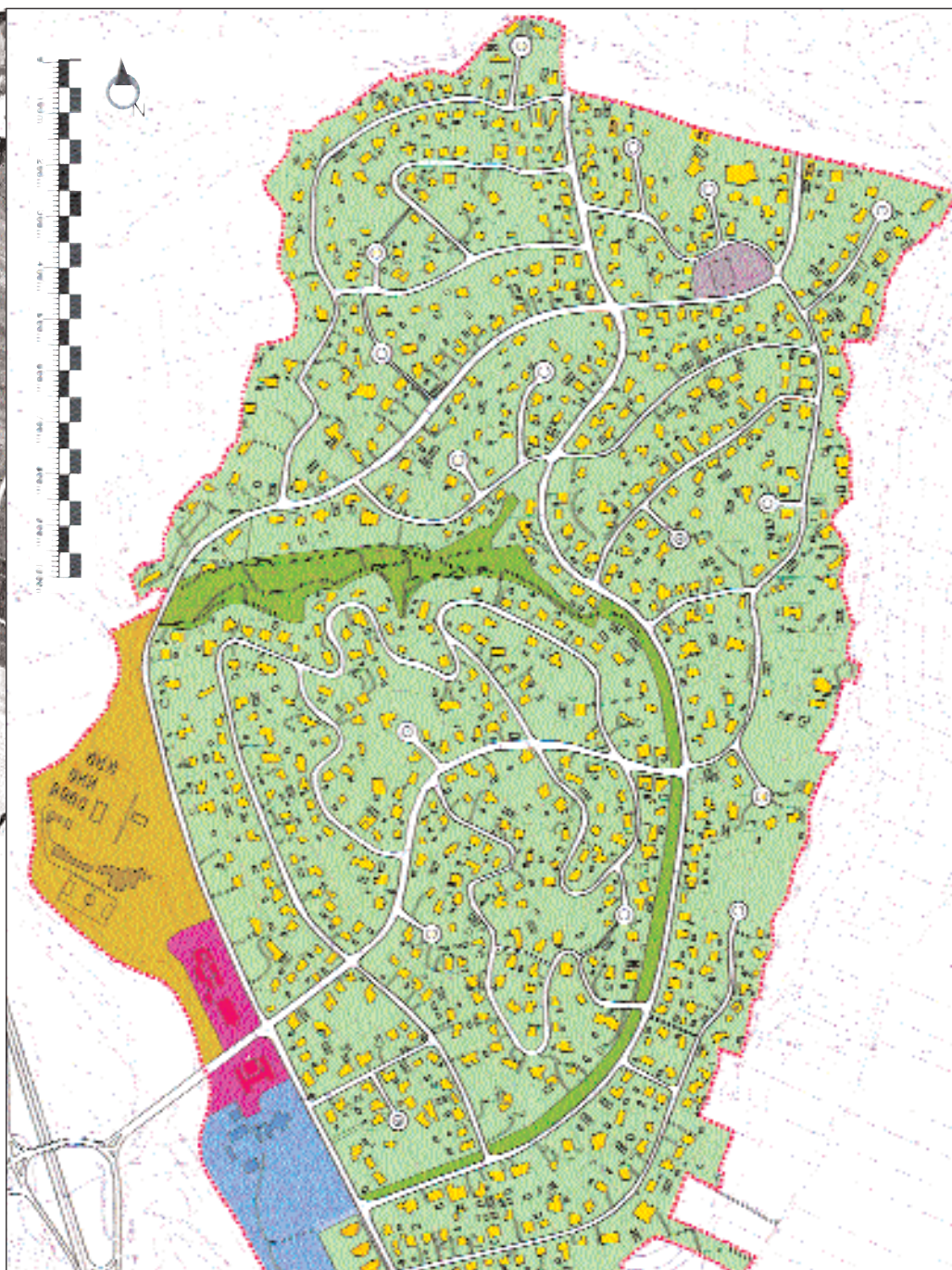
EL SOPORTE DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: MANZANAS Y TIPOS EDIFICATORIOS

Las nuevas periferias residenciales tienen un carácter común (exceptuando el caso de Santo Domingo): el tamaño medio de las unidades parcelarias entendidas como unidades de promoción. Estas parcelas ya no coinciden con la edificación de una sola vivienda, ni siquiera de un bloque único. Tampoco tienen por qué coincidir con las manzanas definidas por el viario público.

“El bloque exento, que constituye una o varias comunidades de propietarios en función del número de cajas de escalera con que cuente, se agrupa ahora en unidades discretas que incluyen de tres a seis bloques (habitualmente), así como los espacios libres ajardinados que los separan y rodean. Dichos lugares se configuran como dotación comunitaria al servicio del conjunto de bloques o alineaciones de adosados que se diseñan hacia el interior de cada parcela que, a su vez, funciona como una mancomunidad de comunidades”.

La **parcela/promoción** puede tener una superficie que oscila entre un tercio y dos hectáreas, con valores más frecuentes en torno a media y una hectárea. La **manzana** puede incluir una parcela única, en cuyo caso su superficie será idéntica, o una agregación de dos a cinco parcelas, con lo que su superficie puede variar de media a cinco hectáreas, con valores más usuales en torno a una, y dos y media.

Salvo en los fragmentos más antiguos (zona norte de Tres Cantos), ha desaparecido el clásico “espacio libre interbloques” que caracterizó a las periferias de las décadas centrales del siglo pasado. El bloque exento, que constituye una o varias comunidades de propietarios en función



Figuras 18 y 19: Ciudad Santo Domingo (Algete): plano de análisis de la urbanización y fotografía aérea del conjunto, al borde de la N-1.

del número de cajas de escalera con que cuente, se agrupa ahora en unidades discretas que incluyen de tres a seis bloques (habitualmente), así como los espacios libres ajardinados que los separan y rodean. Dichos lugares se configuran como dotación comunitaria –que puede incluir piscina, instalaciones deportivas elementales, aparcamiento de visitantes, etcétera– al servicio del conjunto de bloques o alineaciones de adosados que se diseñan hacia el interior de cada parcela que, a su vez, funciona como una mancomunidad de comunidades. De este modo, aparece en las nuevas periferias un nuevo concepto de espacio libre, distinto del tradicional espacio libre público (calles, aceras, zonas ajardinadas, interbloques de acceso libre) y también del espacio libre privado (jardines individuales de viviendas unifamiliares o en planta baja). Se trata del **espacio libre comunitario** ligado a cada parcela, redimensionada como unidad de promoción, que puede abarcar desde una docena de viviendas hasta un centenar y medio. Se amplía así el espacio residencial, que ya no supone únicamente la proyección vertical de los propios bloques

de vivienda, que con frecuencia se reducía a un 5-10% en los polígonos de los años sesenta y setenta, y vuelven a reaparecer conceptos urbanísticos que se habían difuminado en esas décadas, como la propia **parcela** y sus límites físicos o **alineaciones y linderos**, que la separan del espacio libre público y de otras parcelas, respectivamente.

Sin embargo, esos límites de parcela ya no tienen por qué coincidir con elementos edificados, fachadas o muros medianeros, como era la norma en la ciudad antigua y en los ensanches y extensiones hasta 1930-1940. Y es que ahora los bloques edificados se suelen **retranquear** al interior de la parcela (como norma, entre tres y cinco metros), con el objeto de asegurar la privacidad de las plantas bajas y permitir su uso residencial. Los límites se materializan en forma de verjas, vallas, setos vegetales..., con lo que el espacio público ya no es tan geométrico y mineral, dominado por tres planos construidos: el horizontal y los dos paramentos verticales de las fachadas. En cierto modo, las nuevas periferias de densidad media-baja (30-40 viviendas/ha) reproducen características de la ciudad-jardín, no sólo por la recuperación del parcelario, sino por el protagonismo del verde y el paso a un segundo término, filtrado por la vegetación, de las arquitecturas.

Las **dimensiones** de las parcelas y de las manzanas varían dentro de los límites comentados con anterioridad y de las oportunidades y objetivos de cada actuación. Entre estos últimos, quizá el más significativo sea el tamaño deseado para la parcela-promoción, pues no debe ser excesivamente reducido, para asegurar la economía de mantenimiento de las zonas comunes, ni demasiado grande como para dificultar la gestión de las comunidades de propietarios. En este sentido, la pauta quedó establecida, puede que de forma involuntaria, por los “nuevos ensanches” de Madrid de finales de los ochenta y noventa. Las manzanas de 70 x 70 m o de 60 x 90 m, siempre alrededor de media hectárea, permitían, con edificabilidades en torno a 2 m²/m², levantar unas 80-90 viviendas de unos 90 m² de superficie construida, con un patio-jardín de unos 2.500 m², fácil de mantener entre tal número de copropietarios.

En las experiencias más recientes aflora todavía esa métrica, redimensionada al alza, dadas las menores densidades brutas de las actuaciones y de edificabilidad neta de las parcelas:

- Por ejemplo, en **Boadilla** las manzanas suelen coincidir con parcelas/promoción y oscilar entre 1,2 y 2,5 ha (incluyendo en ocasiones una fila de edificación comercial de unos 20 metros de profundidad y tres de altura, que se comercializa de forma independiente). El tipo edificatorio de referencia es el bloque abierto de altura limitada (cuatro plantas suele ser el máximo) y viviendas de orientación única o pasantes. Una variante minoritaria (11,5% del suelo frente al 36% de las parcelas de vivienda colectiva) son las parcelas que agrupan dobles filas de adosados o pareados. Éstas son menores (entre un cuarto y media ha), aunque en los casos de cuádruples filas de adosados puede alcanzarse entre una y una y cuarto.
- En **Getafe-norte** o en **Leganés-norte** el tipo edificatorio mayoritario es la manzana cerrada o semicerrada alineada al vial, es decir, sin retranqueos, como forma de agrupar al alza la edificabilidad. Las parcelas oscilan entre un tercio y media hectárea (como en los “nuevos ensanches” de Madrid), aunque suelen agruparse en manzanas de dos en dos o de cuatro en cuatro, para llegar a superficies totales de entre tres cuartos y una hectárea y media, que permiten economizar viario.

Además, en Getafe-norte aparecen parcelas para dobles filas de adosados de alrededor de un tercio de hectárea, mientras que en Leganés existe una gran manzana alargada de cierre norte, de 60 x 280 m (1,68 ha), que permite alojar tres o cuatro promociones de una, dos o tres pequeñas torres.

- En **Arroyo del Santo** las manzanas/parcela para adosados son algo mayores (0,8/0,9 ha). Igual ocurre en Los Llanos/Arroyo del Santo, donde se levantan bloques semicerrados y sin retranqueos, que pueden variar entre media y una hectárea, y combinarse de dos en dos para formar manzanas de entre una hectárea y un cuarto, y una hectárea y media, que dejan entre sí un espacio libre público de carácter peatonal.

- **Ciudad-Jardín Loranca** es un caso algo especial. Los adosados forman conjuntos de 25 x 80 m (0,2 ha) que se agrupan en supermanzanas de unas 3,65 ha, dejando entre sí pequeñas calles de acceso rodado y espacios libres públicos (no cuentan, en realidad, con espacios libres comunitarios).

También son peculiares las parcelas que agrupan entre dos y cuatro torres en altura en superficies de 0,18 a 0,65 ha, demasiado pequeñas como para disponer de piscinas u otros equipamientos comunitarios, lo que denota así su marcado carácter de vivienda de protección oficial en el sur de la región.

Del mismo modo, también son especiales, dentro de la muestra elegida, los bloques en *H*, en parcelas de 0,45 ha, que permiten que las viviendas en planta baja cuenten con jardines o bien que una planta baja sobre pilotis se extienda unos metros hasta los límites establecidos por las verjas. Estos bloques se agrupan de tres en tres en manzanas de 155 x 90 m (1,40 ha) que incluyen dos pasos intermedios de acceso a garaje.

- En **Tres Cantos** encontramos manzanas cerradas de entre un quinto y media hectárea y agrupaciones lineales de adosados en supermanzanas de unas 3,50 ha (hasta seis filas separadas por jardines privados, pequeños accesos rodados y franjas de espacio libre público). Además, por supuesto, también pueden verse aquí bloques exentos en altura, de variadas formas y disposiciones, sin parcela propia; es decir, separados por espacios destinados a aparcamiento y zonas verdes públicas, herencia de la primera fase de construcción del Actur (1975-1985).

- Las dos últimas actuaciones de vivienda unifamiliar que nos quedan son muy distintas. En **Santo Domingo**, las amplias parcelas individuales (entre 1.000 y 4.000 m²) alojan grandes mansiones exentas y se agrupan en manzanas de variadas formas arriñonadas y superficies de entre una y tres hectáreas. En **Getafe-sur**, dentro de un paisaje social y geográfico muy diferente, los adosados se disponen en dobles filas, en manzanas de entre 0,18 y 0,80 ha, o en triples filas, en manzanas de 0,40-0,50 ha.

“Estas periferias residenciales recientes forman parte, todavía, de la **ciudad abierta, aunque con signos evidentes de privatización**, que se hacen patentes en el crecimiento del tamaño de las parcelas, en la interiorización de una serie de equipamientos comunitarios para cada promoción, en la propia separación de las fachadas respecto a los límites físicos de las parcelas, en la tendencia a agrupar esas parcelas en manzanas o macromanizanas de tamaño creciente o en la focalización de la vida urbana en centros comerciales cerrados”.

En resumen, un paisaje pluritipológico aunque bastante especializado, dominado en realidad por **pocas formas edificadas en múltiples variantes**: formaciones dobles de adosados, manzanas cerradas o semicerradas sin retranqueos respecto a las alineaciones o límites de la parcela, agrupaciones de pequeños bloques en parcelas de tamaño discreto con retranqueos generalizados (o casi) respecto a las alineaciones, agrupaciones de dos o tres torres en pequeñas parcelas autónomas, grandes bloques en *H* en parcelas independientes... Además, y de manera excepcional, los bloques exentos en altura sin parcela propia de la primera fase de Tres Cantos y las grandes parcelas para viviendas unifamiliares exentas de Santo Domingo.

Estas periferias residenciales recientes forman parte, todavía, de la **ciudad abierta aunque con signos evidentes de privatización**, que se hacen patentes en el crecimiento del tamaño de las parcelas, en la interiorización de una serie de equipamientos comunitarios para cada promoción, en la propia separación de las fachadas respecto a los límites físicos de las parcelas, en la tendencia a agrupar esas parcelas en manzanas o macromanizanas de tamaño creciente o en la focalización de la vida urbana en centros comerciales cerrados.

Para concluir, haré precisamente una corta reflexión sobre la localización del comercio y la vitalidad de los espacios públicos, con el objeto de completar algunas anotaciones ya efectuadas en las páginas precedentes.

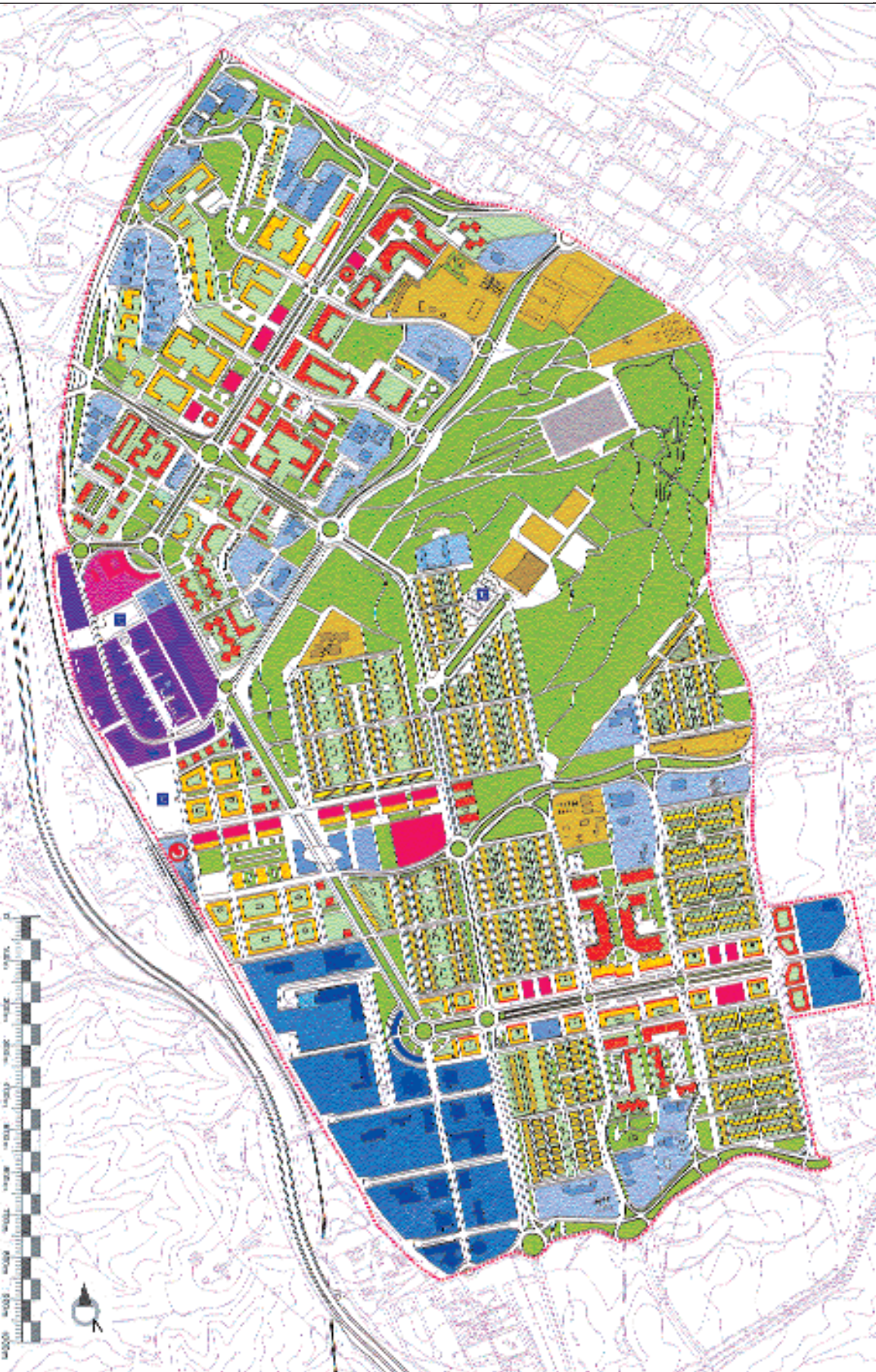


Figura 20: Tres Cantos. Fotografía aérea vertical del conjunto. A la izquierda, la autovía a Colmenar Viejo (M-607).

Figura 21: Tres Cantos (zona residencial y terciaria). Plano de análisis del conjunto.

Figura 22: Tres Cantos: avenida de Viñuelas, a la que se alinean pequeñas manzanas cerradas y edificaciones comerciales exentas (zona sur, rediseñada en 1985).



LA LOCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD: COMERCIO Y VITALIDAD DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

La calidad material de las obras de urbanización y de las arquitecturas residenciales, de los estándares de arbolado y jardinería, y de los niveles de equipamiento son más que aceptables en estas periferias (aunque no rocen los extremos de virtuosismo que exigiría su aparición en las páginas de las revistas de arquitectura). Con toda evidencia, estos espacios representan el grado de desarrollo y bienestar económico alcanzado por las clases medias y medias altas de la capital de un Estado que pasa por ser la séptima u octava economía mundial.

“En el resto de los casos se conjugan la situación periférica, el carácter a veces ensimismado de las actuaciones y casi siempre de las manzanas o parcelas residenciales, las densidades relativamente bajas y la debilidad de la estructura comercial de calle, para explicar ese aspecto cuasidesértico. Hecho este que probablemente presagia movimientos de mayor calado a favor de la privatización del espacio público (urbanizaciones privadas)”.

Sin embargo –o quizá por esta razón–, sus espacios públicos son escasamente vitales; su “urbanidad” únicamente se refleja en la intensidad del proceso urbanizador que demuestran o en el flujo incesante de automóviles que soportan sus principales arterias. Tan sólo la fase o “pata” norte de Tres Cantos se acerca a lo que se entiende como un eje urbano animado de manera convencional (pese a su escasamente afortunada sección transversal). Habría que buscar las razones en una densidad notablemente superior, en una mayor “madurez” en su composición demográfica y en una estructura comercial y de servicios que puntúa el recorrido de la avenida (sin constituirse en la clásica sucesión de bajos comerciales alineados).

En el resto de los casos se conjugan la situación periférica, el carácter a veces ensimismado de las actuaciones y casi siempre de las manzanas o parcelas residenciales, las densidades relativamente bajas y la debilidad de la estructura comercial de calle, para explicar ese aspecto “cuasidesértico”. Hecho este que probablemente presagia movimientos de mayor calado a favor de la privatización del espacio público (urbanizaciones privadas).

Pese a lo dicho anteriormente, existen ciertas diferencias de grado que conviene subrayar:

- Los tejidos menos vitales son siempre los menos densos. En **Ciudad Santo Domingo** prácticamente no hay aceras, aunque tampoco se echan en falta. En **Getafe-sur**, la monotonía tipológica y la irresistible atracción de su gran centro comercial cerrado reducen la vida de calle al estricto nivel que puede generar la sociabilidad de proximidad entre grupos de adosados inmediatos.

- En actuaciones donde la vivienda colectiva es la norma, como sucede en **Getafe-norte** o **Loranca**, su carácter de límite urbano en el primer caso y de isla en el segundo, reforzados por la existencia de sendos grandes centros comerciales, reducen la vitalidad del espacio público al entorno inmediato de éstos. Sus grandes avenidas (90 metros entre alineaciones en el caso de Loranca) se convierten en vías-parque de distribución del tráfico rodado. La experiencia del pequeño centro comercial abierto de Loranca junto a la estación de Metro podrá suponer un limitado correctivo en un lugar estratégico del barrio.
- Son interesantes las experiencias de **Pozuelo** y **Boadilla del Monte**. Desarrolladas ambas en paisajes suburbanos de moderada densidad aunque de vivienda prioritariamente colectiva, organizan dispositivos comerciales lineales de proximidad. Los bajos comerciales en los edificios residenciales con fachada a la avenida de Europa colonizan de manera peculiar ese prolongado bulevar, en cuyos extremos se localizan, además, la denominada “catedral” de Pozuelo y una zona de oficinas de alta tecnología. En el caso de Boadilla, son los cuatro principales ejes viarios (avenidas del siglo XXI, del Infante Don Luis, del Nuevo Mundo y de Isabel de Farnesio) los que, a lo largo de más de tres kilómetros, disponen de una doble fila de locales comerciales exentos en edificios de uso expresamente terciario. No existe ningún gran centro comercial en el barrio, pero sí un supermercado, curiosamente en posición excéntrica respecto a dichos ejes. Es seguro que no todo ese dilatado soporte comercial podrá sobrevivir como tal, pero acabará albergando actividades de servicio, incluso pequeñas oficinas, que enriquecerán la vida y el perfil funcional del barrio.
- También resulta interesante el diseño de **Leganés-norte**, que únicamente alberga comercios en las plantas bajas de los bloques residenciales ubicados frente a las tres pequeñas plazas y al bulevar E-W (avenida Reina Sofía). Tan sólo dos pequeños supermercados refuerzan el lugar central de ese eje: la plaza de la estación de Cercanías¹³. Similar sería el caso de la “pata” sur de **Tres Cantos** (avenida de Viñuelas), que dispone de tres pequeñas instalaciones comerciales exentas, además de los bajos de las manzanas cerradas situados frente a la avenida. Quizá el mayor error en el diseño/rediseño global de Tres Cantos consistió en no asegurar la continuidad urbana de las avenidas Norte y Sur a lo largo de la avenida de los Encuartes. La disposición de un tercer eje comercial (calles Viento/Comercio) en paralelo con los anteriores, entre la plaza de la estación y el nuevo centro comercial de Tres Cantos, no asegura la continuidad de los itinerarios¹⁴.

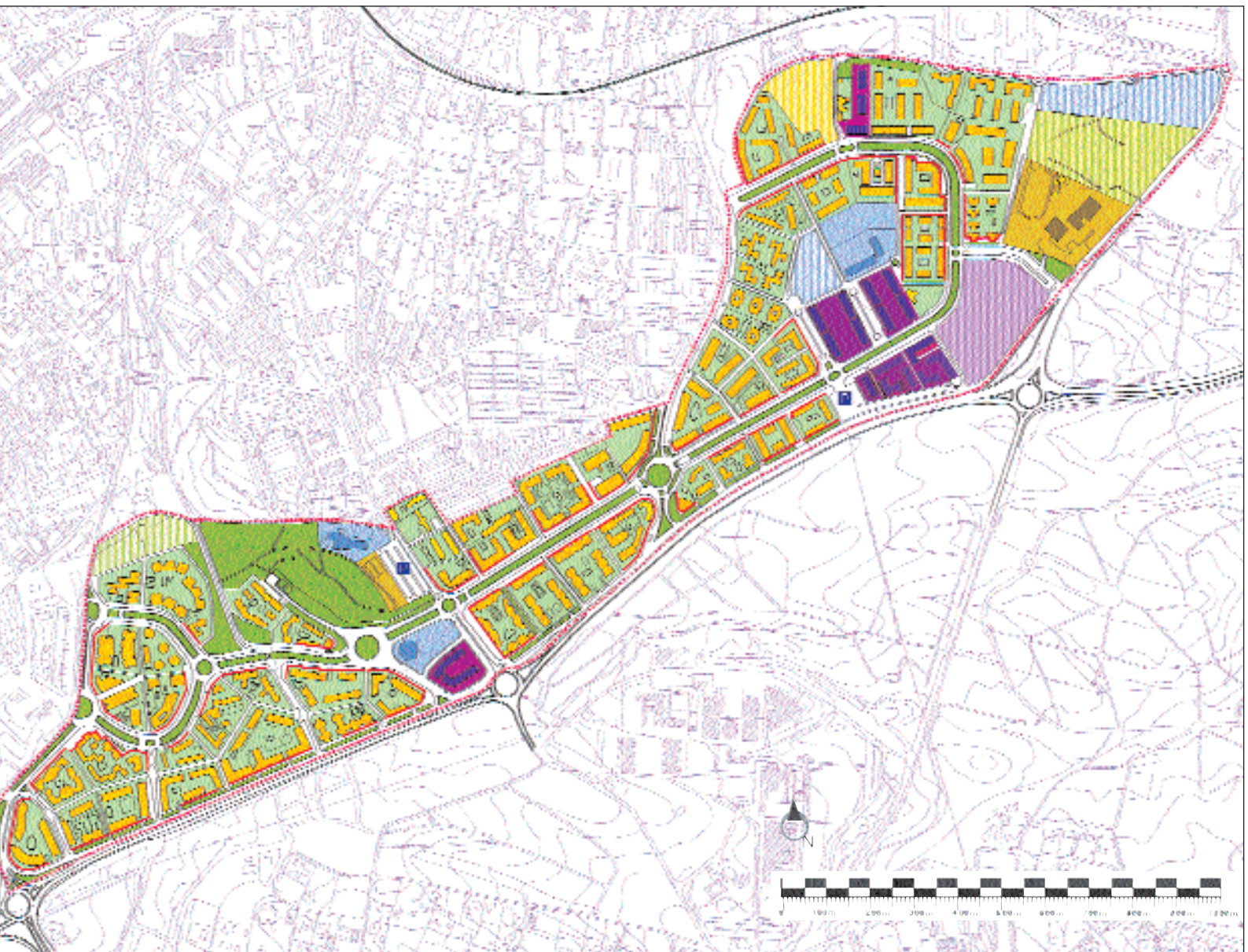
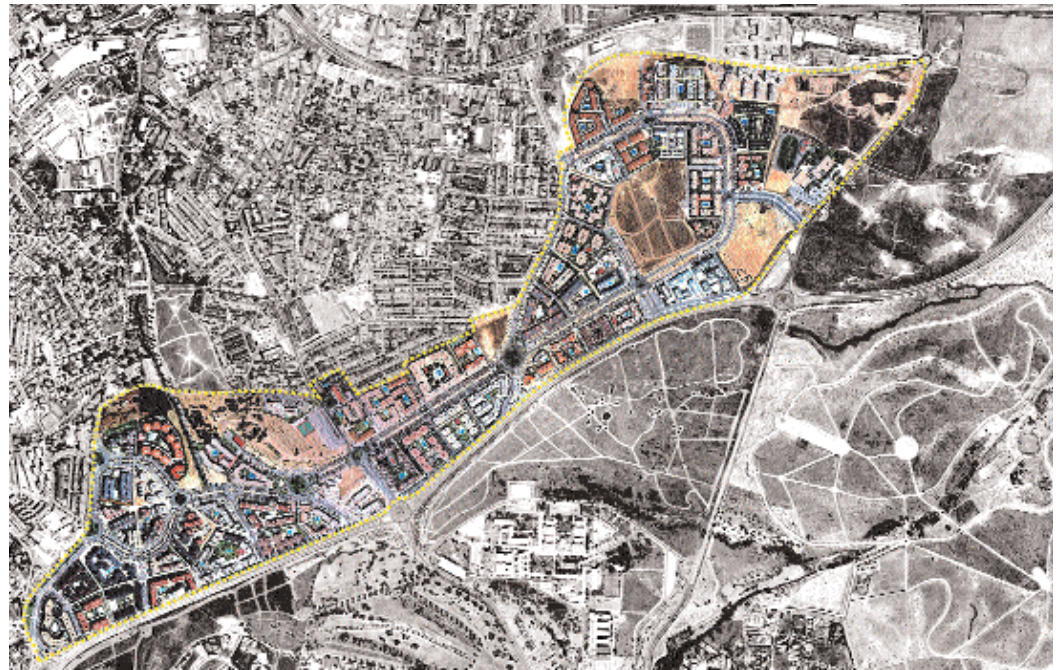
Figura 23: Avenida de Europa (Pozuelo): vista hacia el este con un bloque residencial (con bajos comerciales abiertos hacia la avenida) incluido en una parcela con zona verde privada.



13. Hay que señalar, no obstante, la cercanía del gigantesco centro comercial Parque-Sur (110.000 m² de superficie de venta) a menos de un kilómetro de dicha plaza.

14. Sin embargo, debe resaltarse la ingeniosa disposición de los edificios de ese eje, diseñada por el equipo Alas/Casariago. Dos cuerpos transversales de dos plantas albergan el uso terciario; el residencial se sitúa sobre los anteriores de forma longitudinal a la calle.

Figuras 24 y 25: Avenida de Europa (Pozuelo): plano de análisis del conjunto y fotografía aérea vertical.



- El último ejemplo es también el más contradictorio: en el plan parcial de **Los Llanos** no se incluye ninguna gran superficie comercial y las dotaciones de ese tipo se albergan en bajos de edificios residenciales a lo largo de los dos principales ejes viarios (calle Silvano y avenida de Machupichu), en una solución similar a la de Pozuelo. Sin embargo, en **Arroyo del Santo**, los promotores del plan parcial¹⁵ sucumben a la rentabilidad de una gran parcela comercial que es vendida a El Corte Inglés, inmejorablemente situada frente a la M-40 y a la avenida de los Andes, a la altura del Campo de las Naciones. Este hecho rompe la continuidad comercial hacia el sur de la avenida de Machupichu y produce uno de los tipos edificatorios menos afortunados de las últimas décadas: la manzana cerrada sobre pilotis elevada sobre un gran podio totalmente opaco que alberga los aparcamientos.

CONCLUSIÓN: DE LA CIUDAD AL SUBURBIO VERNÁCULO

Un intento de calificar globalmente nuestras nuevas periferias residenciales, ejemplarizadas en los nueve casos que hemos presentado, nos llevaría a insistir sobre algunos temas que se pueden resumir en la constatación de su **baja intensidad urbana, pese a la prevalencia numérica de la vivienda colectiva**. Esta reducida intensidad se manifiesta en densidades bajas que en muchos casos harían posible el manejo de porcentajes mucho más altos de vivienda unifamiliar adosada, previa reducción de los espacios viarios y verdes públicos, algo que sería bien recibido por la mayoría de los usuarios.

Esta aparente contradicción se explica por las bajas proporciones de suelo residencial, lo que obliga a concentrar la superficie edificable, elevando así las edificabilidades netas y, en consecuencia, forzando la utilización de bloques en altura (siempre muy discreta, excepto en ejemplos puntuales, como las torres de Loranca).

Las nuevas periferias residenciales madrileñas intentan ofrecer los productos mejor cualificados por el mercado: las pequeñas promociones de vivienda colectiva con espacios libres comunitarios o de adosados con jardín privado, reforzando incluso el atractivo de las primeras por la proximidad de las segundas y llegando, en algún caso, a combinar en la misma parcela o manzana ambos tipos edificatorios (Boadilla-oeste).

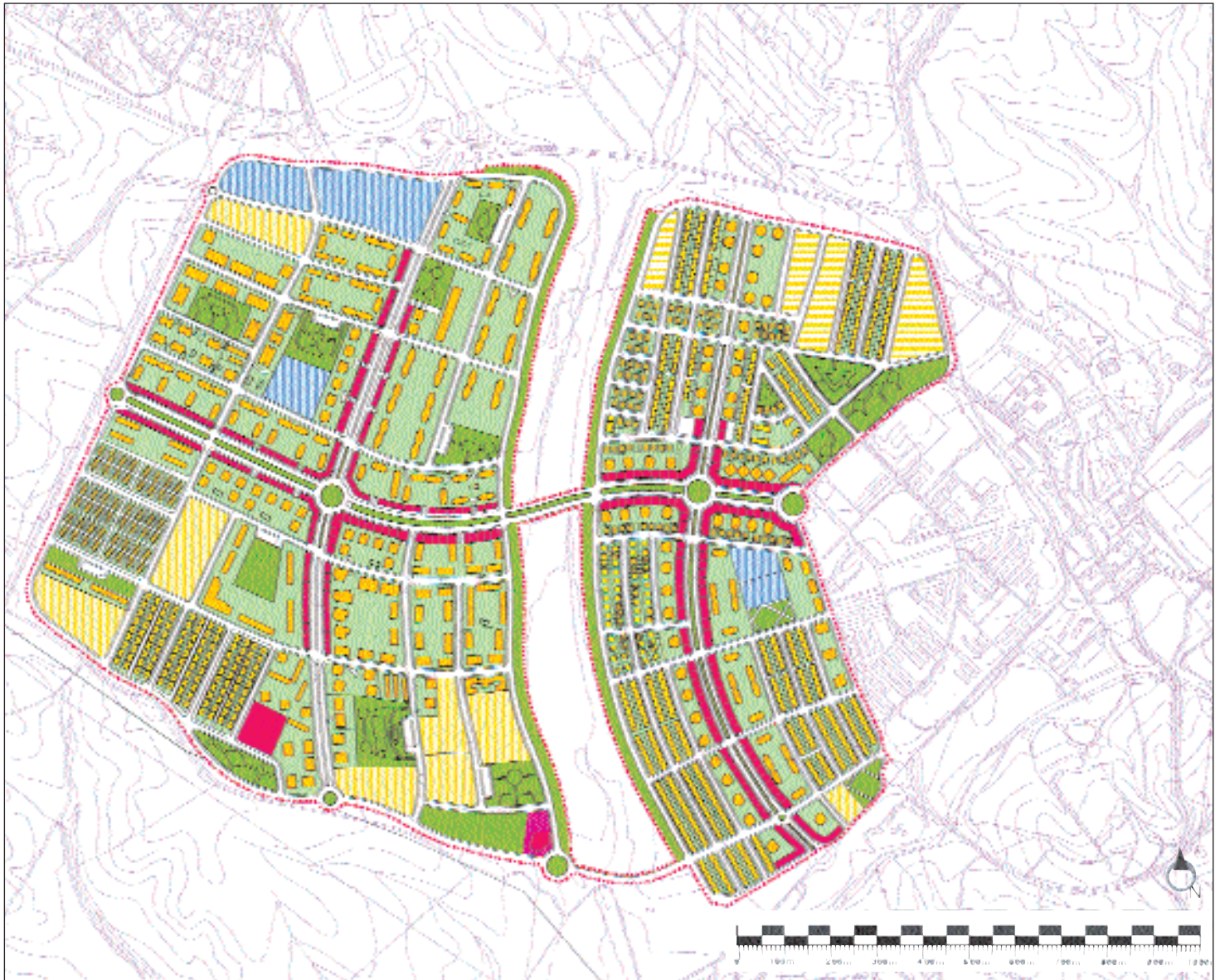
Figura 26: Imagen de un bulevar-avenida en Boadilla-oeste, con las edificaciones comerciales exentas en primer plano y los pequeños bloques exentos en parcela privada detrás.



15. Y el Ayuntamiento de Madrid, que lo aprueba en 1994.



Figuras 27 y 28: Boadilla-oeste: plano de análisis de la actuación y vista aérea oblicua desde el oeste. En el centro, suelo reservado a la M-50; al fondo, casco antiguo de Boadilla del Monte.



La baja intensidad del ambiente urbano –medida en las reducidas densidades y alturas, en la amplitud de los espacios libres o en el predominio del tráfico rodado sobre el peatonal– se corona con la cada vez más generalizada implantación de grandes centros comerciales hacia el interior de las propias actuaciones. Éstos ejercen de gigantescos focos de absorción e interiorización de la escasa vida de calle, y suponen una competencia inasumible para la reducida actividad comercial que pudiera arriesgarse a implantarse en los, por otra parte cada vez más escasos, locales en planta baja o anexos a los edificios residenciales. El descarnado utilitarismo económico que subyace a estas implantaciones (las grandes parcelas comerciales se venden a altos precios al comienzo de cada operación y sirven para financiar buena parte de sus costes de urbanización) desprecia las componentes urbanísticas y sociales a largo plazo que tales decisiones conllevan¹⁶. De este modo, resulta aún más extraño que sean incluso empresas de carácter público, como Arpegio, las que recurran a este anómalo resorte financiero en buena parte de sus actuaciones (dentro de las que estudiamos aquí, en Getafe-norte y Loranca); financiación que en absoluto es despreciada por la iniciativa privada (Arroyo del Santo y Getafe-sur) o por los responsables municipales (Tres Cantos)¹⁷.

“Parece indudable que se está consiguiendo crear un espacio residencial privado –la vivienda y sus anexos comunitarios– de bastante calidad material, al margen de lo convencional, o simplemente discreto, de la mayor parte de los proyectos de arquitectura que lo constituyen. Quizá lo que resulte bastante más dudoso es que se esté produciendo una ciudad que reúna las mínimas características de complejidad, capacidad de socialización y sostenibilidad”.

Como se señalaba más arriba, estas periferias residenciales aún son “abiertas”; pero la tendencia hacia la privacidad en los ambientes residenciales y hacia la privatización de los espacios públicos más significativos (los comerciales cerrados) señala lo que parece un inexorable camino hacia la desvalorización de lo público, incluso hacia el dudoso estatus de buena parte de los espacios que lo integran, aquejados por los peligros concurrentes de su excesiva extensión, baja frecuentación, riesgos de vandalismo y altos costes de conservación.

Parece indudable que se está consiguiendo crear un espacio residencial privado –la vivienda y sus anexos comunitarios– de bastante calidad material, al margen de lo convencional, o simplemente discreto, de la mayor parte de los proyectos de arquitectura que lo constituyen. Desde un punto de vista funcional, los trazados viarios, las parcelas reservadas a equipamientos y las zonas verdes colaboran en la configuración de unos tejidos accesibles, espaciosos y luminosos. Quizá lo que resulte bastante más dudoso es que se esté produciendo una ciudad que reúna las mínimas características de complejidad, capacidad de socialización y sostenibilidad.

Puede que, en suma, estemos reproduciendo en versión “vernácula” –predominio de la vivienda colectiva, ordenaciones más o menos reticuladas– fragmentos de suburbio extensivo, con todos los teóricos encantos y problemas reales que conlleva.



16. El caso extremo es, en el propio municipio de Madrid, la próxima floración de grandes centros comerciales en cada uno de los Programas de Actuación Urbanística, actualmente en avanzado estado de urbanización.

17. Aunque este caso es diferente por haberse producido la implantación del gran centro comercial en época mucho más tardía (ha sido inaugurado en 2003).