

# Las actuaciones residenciales de Arpegio: entre la centralidad y la suburbanización

Ángel García Uyarra

Urbanista y arquitecto. Funcionario de la Dirección General de Urbanismo, Consejería de Política Territorial. Desde 1992, jefe del Departamento de Urbanismo de Arpegio.

This article analyses the evolution and characteristics of the residential projects carried out by Arpegio, a public company belonging to the Regional Government of Madrid, which mainly develops and urbanises land in the metropolitan area. After describing the situation in Madrid, two areas of work are differentiated in order to explain its basic activities. On the one hand, strategic projects focussing upon economic activities (which have had an increasingly residential component) and, on the other hand, the so-called "new residential developments". Whilst the former arise from operations to promote centrality, the new and more recent actions tend to reflect suburban residential models. This coming and going between centrality and suburbanisation leads to a final reflection in defence of a more urban understanding of public actions.

Este artículo analiza la evolución y las características de las actuaciones residenciales desarrolladas por Arpegio, empresa pública de la Comunidad de Madrid que, fundamentalmente, promueve y urbaniza suelo en su área metropolitana. Tras un encuadre general en Madrid, se diferencian dos bloques de actuaciones para la reseña de sus determinaciones básicas: por un lado, las actuaciones estratégicas dirigidas a la actividad económica (que han ido incrementando su componente residencial), y por otro, los llamados "nuevos desarrollos residenciales". Si las primeras devienen de operaciones para el fomento de la centralidad, las nuevas y más recientes actuaciones tienden a reflejar modelos suburbanos residenciales. De ese ir y venir entre centralidad y suburbanización surge una reflexión final que aboga por una concepción más urbana de las actuaciones públicas.

## PERSPECTIVA DE LAS ACTUACIONES DE ARPEGIO<sup>1</sup>

Han transcurrido 15 años desde que la Comunidad de Madrid, en sus estrategias territoriales, definió un abanico de "grandes actuaciones estratégicas" en la corona metropolitana, "en el entorno de la M-50", con el objetivo común de difundir "la centralidad, en busca del reequilibrio territorial": la Ciudad de la Imagen, en Pozuelo de Alarcón; el Parque Empresarial de Las Rozas; el área de centralidad de Alcorcón; el Programa de Actuación Urbanística (PAU) de Arroyo Culebro, en Getafe, Leganés y Pinto, y el área de oportunidad de Alcalá-Garena fueron las de mayor entidad, y todas tenían como uso característico la actividad económica.

Arpegio –Áreas de Promoción Empresarial con Gestión Industrial Organizada, S. A.– se constituyó como la empresa pública que, dependiente entonces de la Consejería de Política Territorial, habría de desarrollar dichas actuaciones, como beneficiaria de las expropiaciones. Las labores de Arpegio se centran en la gestión del suelo, así como en su planeamiento y urbanización, autofinanciándose en sus actuaciones con la comercialización de parcelas; por lo general, en concurso público.

La primera generación de actuaciones estratégicas, diseñadas en un periodo de bonanza económica, se distinguió por su buena y singular localización y gran extensión, aunque mostró también una muy baja edificabilidad bruta –de 0,1 a 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>–, factores éstos que han influido en su evolución.

Si estrategia es "el conjunto de las reglas que aseguran una decisión óptima en cada momento", la crisis de principios de los noventa del siglo xx, por un lado, y las reglas del mercado, por otro, coadyuvaron al ajuste de las actuaciones en función de la demanda y las nuevas necesidades; las primeras modificaciones del planeamiento tuvieron un alcance limitado:

- Flexibilización de los planes excesivamente rígidos y monofuncionales, miméticos a veces de modelos anglosajones importados (oficinas en torno a campos de golf).
- Encaje de dotaciones públicas –Telemadrid, hospital, etcétera– o demandas privadas.

1. Por centrarse este artículo en las actuaciones de uso residencial, no nos referiremos a otras promociones, como la Ciudad de la Imagen o el Parque Temático Warner.

**“[...] la crisis de principios de los noventa del siglo xx, por un lado, y las reglas del mercado, por otro, coadyuvaron al ajuste de las actuaciones en función de la demanda y las nuevas necesidades [...]”.**

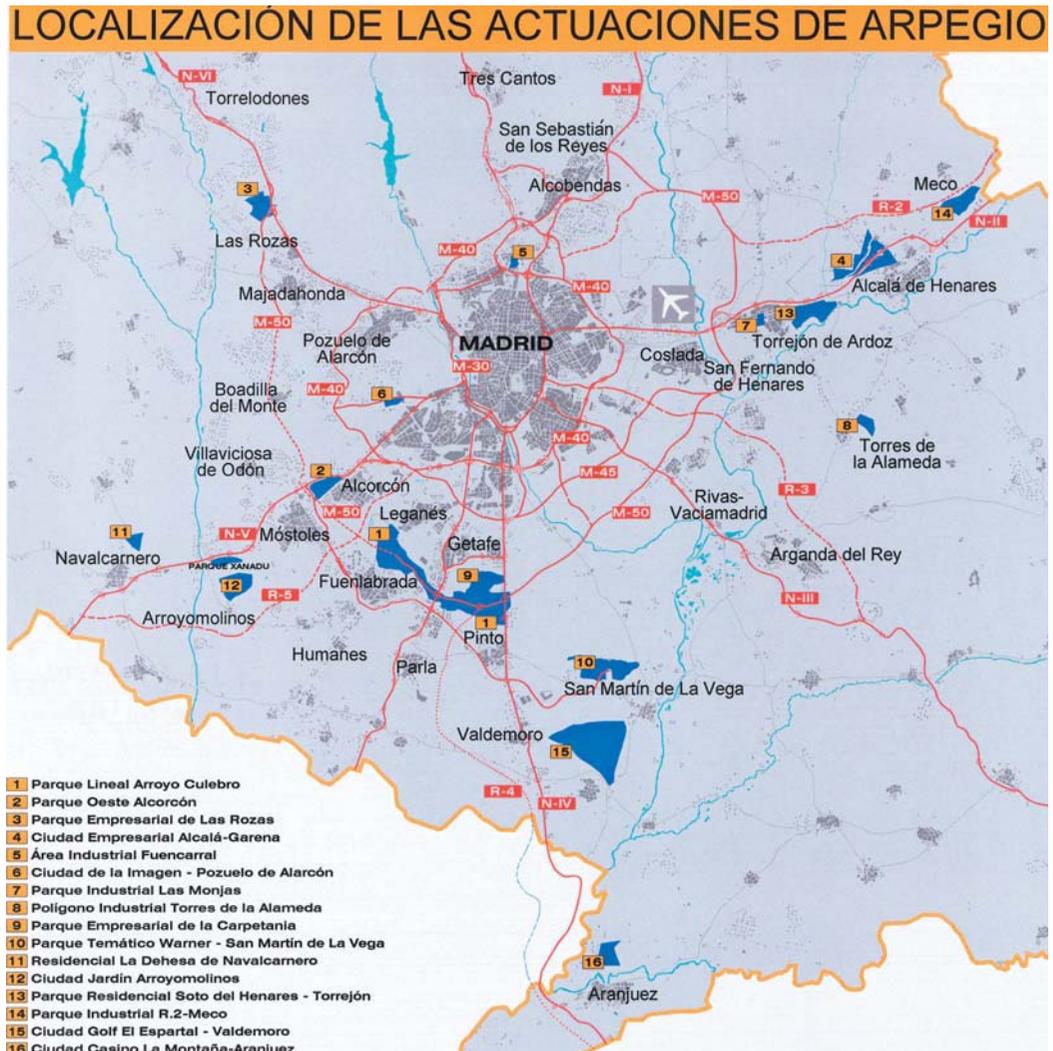


Figura 1: Localización de las actuaciones de Arpegio.

El impulso de los consorcios de vivienda y la propia crisis dejaron en segundo plano las actuaciones de Arpegio basadas en el uso terciario-oficina: las áreas de centralidad y de oportunidad del sur y el Corredor, e incluso el “excesivo” Parque Empresarial de Las Rozas, seguían mostrándose poco viables, y más aún al haber proliferado otros “parques de negocios” más centrales o mejor localizados –Barajas, La Moraleja...–. Tras las elecciones regionales de 1995, la nueva Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes amplió el objeto social de Arpegio al uso residencial y de dotación, revisándose las grandes actuaciones en favor de su activación y viabilidad económica; pero, también, con el objetivo urbanístico de crear tejidos más urbanos y diversos:

- La eliminación de los campos de golf permitió potenciar las dotaciones y las zonas verdes, propiciando modelos más compactos y mejor integrados en la ciudad.
- El incremento del uso residencial se hizo a costa de parte del que se había destinado a empresas y oficinas, manteniéndose el uso industrial.

A su vez, el avance del PRET –Plan Regional de Estrategia Territorial– definiría en la corona metropolitana una serie de UDEs –Unidades de Desarrollo Equilibrado–, actuaciones de marcado carácter residencial, de las cuales Arpegio únicamente desarrollaría una, la de Arroyomolinos. Los nuevos desarrollos residenciales de Arpegio, apoyados en oportunidades de adquisición de suelo, incorporaron nuevos criterios:

- El sistema de expropiación da paso a la adquisición de grandes fincas mediante compra-convención y al sistema de compensación de propietario único o mayoritario.

- El uso residencial es dominante o casi exclusivo, y la edificabilidad bruta es más alta –entre 0,35 y 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>–, excepto en los desarrollos más recientes –menores de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>–, que recuperan los campos de golf.
- Sus localizaciones son menos estratégicas y más desligadas de los cascos urbanos, salvo Soto del Henares, ensanche natural de Torrejón de Ardoz.

Estas distintas formas de intervención pública y de construcción del espacio metropolitano se ilustran en este artículo con una breve reseña histórica de todas las actuaciones residenciales, aunque se resalten las de mayor interés público, como Parque Oeste, Culebro-Polvoranca y Soto del Henares. Este recorrido, entre la centralidad y lo suburbano, permitirá constatar el origen diverso y coyuntural de las actuaciones y la evolución de su diseño.

#### BREVE MARCO O ENCUADRE GENERAL

##### Una corona metropolitana desigual

Mientras la cultura urbanística aboga hoy por una ciudad más compacta o menos dispersa, la política territorial de la década de los ochenta del pasado siglo xx se basó en una cierta desdensificación y en el reequipamiento, como forma de equilibrar los excesos inmobiliarios anteriores y resolver sus déficit, más acentuados en el sur metropolitano.

El sector 3 de Getafe, Parque Sur de Leganés y la Universidad Carlos III fueron las primeras notas de diversidad en el paisaje de polígonos de bloques y naves del sur, del mismo modo que sólo el polígono El Carralero de Majadahonda ponía color industrial al “mar de urbanizaciones” del sector oeste.

Los términos polígono y urbanización dieron paso al de parque, como morfología universal, “ambientalmente equilibrada”, en teoría: los parques cualificarían desde entonces la nueva oferta pública y privada, de cualquier uso o actividad.

Las actuaciones estratégicas de Arpegio reflejan el final de aquel periodo de desdensificación: su objetivo de recualificación territorial y de regeneración paisajística se traducía en crear parques de actividades, con campos de golf y áreas forestales.

A mediados de los años noventa, el panorama había cambiado sensiblemente: los consorcios ampliaron las ciudades sureñas con parques residenciales semidensos, de manzanas protegidas y adosados libres, junto a grandes centros comerciales, que invadirían las áreas de oportunidad del oeste –El Barrial, El Carralero...–, a la vez que también surgirían nuevos parques de oficinas –El Plantío, Ática...– o de industria limpia, como Európolis.

Pero mientras el sur y el Corredor siguen siendo los “espacios logísticos y de viviendas de protección pública de la región”, aunque ahora mejor equipados y con más parques de ocio-comerciales, el norte se reafirma como “polo de la centralidad madrileña”: a los PAUs residenciales, a los parques de oficinas de Arroyo la Vega y La Moraleja, y al Campo de las Naciones, se suman la Ciudad Aeroportuaria y la Operación Chamartín, prolongaciones de la Castellana y de la Ciudad Deportiva “hacia el cielo” de Madrid.

**“[...] mientras el sur y el Corredor siguen siendo los ‘espacios logísticos y de viviendas de protección pública de la región’, aunque ahora mejor equipados y con más parques de ocio-comerciales, el norte se reafirma como ‘polo de la centralidad madrileña’ [...]”.**

Un desarrollo urbanístico-inmobiliario que, huérfano de un plan regional equilibrador, explica de algún modo la evolución de las áreas de centralidad y oportunidad de la corona metropolitana y su adaptación a fines más viables en el espacio suburbano.

2. El plan parcial redactado por Bernardo Ynzenga para la Dirección General de Urbanismo fue modificado en la Revisión del Plan General de Las Rozas, en 1994. El Departamento de Urbanismo elaboró la reordenación actual mediante modificación del Plan General.

**Patrones y modelos referenciales**

A lo largo de estos años, las actuaciones se han concebido siguiendo modelos y copiando patrones, u observando ejemplos que han sido referencias latentes en cada momento:

- Stockley Park o Cappability Green son parques de oficinas traídos de Inglaterra a finales de los ochenta, que influyeron en la concepción de nuestros parques.
- Las ciudades privadas americanas y los complejos comerciales y de ocio son productos suburbanos convertidos en modelos cada día más cercanos.
- Tama New Town o Makuhary Messe son otros ejemplos más lejanos de ciudades japonesas “ancladas” en el ferrocarril, con mayor densidad y alguna diversidad.
- Madrid Sur y Valdebernardo fueron los referentes madrileños para dar dimensión a las actuaciones residenciales de los Consorcios y de los PAUs.

**EVOLUCIÓN DE LAS ACTUACIONES ESTRATÉGICAS HACIA LA DIVERSIDAD URBANO-RESIDENCIAL**

**Un subcentro suburbano: el Parque Empresarial de Las Rozas<sup>2</sup>**

El Plan Parcial de 1988 concibió, en una superficie de 226 ha, un parque exclusivo de oficinas en torno a un campo de golf y a un parque natural –sistema general de 60 ha–, con una edificabilidad bruta de 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En 1995, urbanizadas dos fases pero sólo ocupada parcialmente la primera, se propuso la reordenación del parque empresarial basada, para su viabilidad, en dos ideas:

- La conveniencia de crear un barrio central para el suburbio de chalés, poblando el espacio terciario con viviendas colectivas, dotaciones y servicios.
- La posibilidad de concentrar la edificación para reducir el impacto de un modelo extensivo –edificabilidades de parcela en torno a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>– en un enclave de valor natural.

La modificación del plan general aprobada en 1996 elevó la superficie edificable lucrativa a 531.324 m<sup>2</sup>, de los cuales se destinó el 45% al uso residencial –2.290 viviendas–, manteniéndose aún como uso predominante el terciario.

Se densificaron las fases ya urbanizadas, potenciando el frente empresarial-hotelerero con fachada a las autovías, al ubicar allí las oficinas múltiples, de difícil comercialización

Izquierda:  
Figura 2: El Parque Empresarial en 2001, con los complejos de tiendas de descuento y ocio en primer plano y el gran bulevar bordeado de viviendas colectivas en el centro.

Derecha:  
Figura 3: Esquema de reordenación del Parque Empresarial de Las Rozas.



“La reordenación del parque empresarial activó y transformó un espacio monotemático en crisis en un potencial subcentro multifuncional del suburbio de Las Rozas”.

en el bulevar interior. En su lugar, se dispuso vivienda colectiva con soportales comerciales –diseño acordado con el Ayuntamiento y los promotores–, situándose tres colonias de casas unifamiliares –únicamente 181 viviendas– en las entradas al parque equipado y natural.

El bulevar fue tratado como eje de actividad, con una gran manzana central de servicios públicos junto a otra comercial, y un frente sur con complejos de cines –Heron City– y de *outlet*, o tiendas de descuento –Las Rozas Village–. Los bulevares fueron rediseñados a modo de parque central, con aparcamientos adoquinados y arbolado.

El campo de golf dio paso a un “parque más natural” que respetaba los barrancos y encinas, salvo en el “parque equipado”, ocupado por un complejo de la Federación Española de Fútbol. La reordenación del parque empresarial activó y transformó un espacio monotemático en crisis en un potencial subcentro multifuncional del suburbio de Las Rozas.

### Un barrio central: área de oportunidad de la Garena, en Alcalá de Henares<sup>3</sup>

El Plan General de Alcalá de 1991 definió el sector de la Garena, a la entrada de Alcalá, entre la base de Torrejón y el ferrocarril, como un “área de oportunidad estratégica” de 338 hectáreas, con una edificabilidad bruta de 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de usos mixtos: el terciario (comercial, hotelero y oficinas), y 450 viviendas en torno a un campo de golf debían localizarse en el subsector norte<sup>4</sup>, lindando con polígonos industriales. Mientras que el uso industrial y tecnológico se disponía en el sur, junto al casco urbano. El plan parcial aprobado en 1993 habilitó 600 viviendas más en el subsector sur, tras una modificación del plan general que ajustó el sistema general viario.

Figura 4: Ordenación inicial del área de oportunidad de la Garena, 1993.

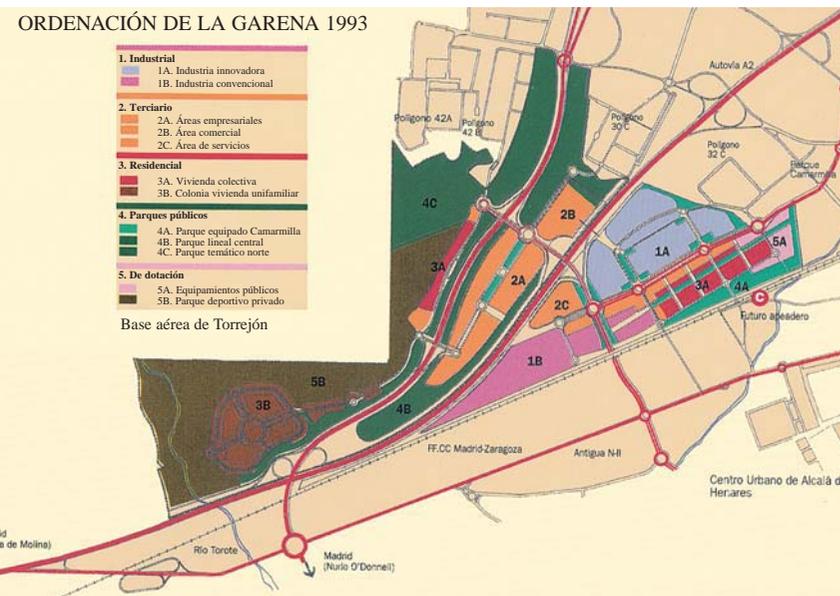


Figura 5: Reordenación de la Garena, 1997.

- El plan parcial, sus modificaciones y las del plan general fueron redactados por ÁREA (Jesús Gago y José María García de Pablos).
- La actuación expropiatoria se apoyó en un convenio entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento y la propietaria mayoritaria, adjudicataria en un principio del aprovechamiento residencial-golf y el comercial; la revisión del convenio en 1996 le adjudicó exclusivamente la colonia unifamiliar, en pago del justiprecio.

Sin embargo, el sector no llegó a urbanizarse: la industria tecnológica competía con el Parque Científico de la Universidad de Alcalá, y las oficinas y villas en torno a un campo de golf mostraban una dudosa viabilidad.

En 1996 se revisó el convenio expropiatorio, aprobándose la modificación del plan general y del plan parcial en 1997, de acuerdo a la reordenación propuesta por Arpegio:

- Traslado al norte de la industria general, junto a los polígonos del entorno, reservando el centro para la industria innovadora, contando todo el subsector con 383.420 m<sup>2</sup> industriales, y una edificabilidad próxima a 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Figura 6: Vista aérea reciente del área de oportunidad, con el centro comercial Hipercor en primer plano.



- Creación de un barrio urbano, de casi 90 hectáreas, en Garena-sur, con 2.189 viviendas –1.386 colectivas y 803 unifamiliares–, próximo al casco urbano y en relación con el de Camarmilla, ubicándose el centro comercial previsto en las proximidades de la estación.

El subsector residencial disponía de 323.274 m<sup>2</sup> edificables –el 30% de uso terciario–, y una edificabilidad superior a 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La densidad, excluida la pieza comercial, alcanza las 30 viviendas/ha, con un alto porcentaje de vivienda unifamiliar –más del 36%–.

El nuevo tejido residencial, más denso y cercano al casco, justificó la estación de Cercanías que construye Arpegio. Junto a ella se ubica El Corte Inglés, con casi 45.000 m<sup>2</sup> edificables. Tras la reordenación, en sólo seis años, la actuación y el barrio están casi consolidados.

#### **Un centro urbano: área de centralidad Parque Oeste de Alcorcón<sup>5</sup>**

El PAU del área de centralidad, de 200 hectáreas, y el Plan Parcial del Sector 1 –área comercial y de servicios– fueron aprobados en 1989, contemplándose una edificabilidad bruta de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El sector 1<sup>6</sup>, con 65.000 m<sup>2</sup> edificables, se “proyectó” como parque comercial –Alcampo, Ikea, Toys“r”us, Decathlon...–, mientras que el sector 2 se “imaginó” como un parque empresarial que rodeara un campo de golf, además de un enclave de 500 viviendas cerca de la estación.

En 1992 Arpegio modificó el PAU y fue aprobado el Plan Parcial del Sector 2, con el objeto de encajar el hospital. Nuevamente, en 1994, fue modificado el planeamiento para hacer viable la actuación<sup>7</sup>, creándose un segundo enclave residencial, de 900 viviendas en torno a una nueva estación, e incrementándose el uso comercial ante la nula demanda de oficinas.

La última reordenación ubicó el campus de la Universidad Rey Juan Carlos sobre los terrenos destinados al campo de golf y a uso empresarial, derivándose más edificabilidad de oficinas al uso residencial. Las modificaciones del PAU y del Plan Parcial 2, aprobadas en 1997, refrendaron la diversidad de usos del área de centralidad, y su equilibrio entre lo público y lo privado:

- La superficie lucrativa total del PAU, 530.000 m<sup>2</sup> edificables, se distribuye al 50% entre los usos terciario-de dotación privado y el residencial, con 2.700 viviendas en enclaves próximos a las dos estaciones: el 95% son colectivas, y 700 de VPO, vivienda joven en alquiler.
- Cuenta con otros 300.000 m<sup>2</sup> edificables públicos, del hospital –15 ha– y de la Universidad Rey Juan Carlos –26 ha–, y con un buen parque urbano.

5. El PAU y Plan Parcial del Sector 1 fue redactado por FOUR-4. El Plan Parcial del Sector 2, promovido por Arpegio, fue redactado por ÁREA, así como su modificación y la del PAU. La última reordenación, con sus modificaciones del planeamiento, ha sido obra del Departamento de Urbanismo.

6. El primer convenio expropiatorio adjudicó a Áreas Parque, S.A. todo el aprovechamiento comercial del sector 1.

7. Arpegio, beneficiario de la expropiación, y la sociedad Puerta de Alcorcón, S.A., constituida por la mayor parte de los propietarios expropiados del sector 2, firmaron otro convenio expropiatorio que adjudicó a PASA parcelas residenciales y de uso de dotación y de ocio; en la más grande, ha promovido el Centro Opción.



Figura 7: El área de centralidad Parque Oeste, en Alcorcón. Imagen de la propuesta de 1992, con el parque comercial a la izquierda, golf en el centro y oficinas en torno a éste.

Figura 8: Primera modificación de Parque Oeste (1994). Permanece el campo de golf central.

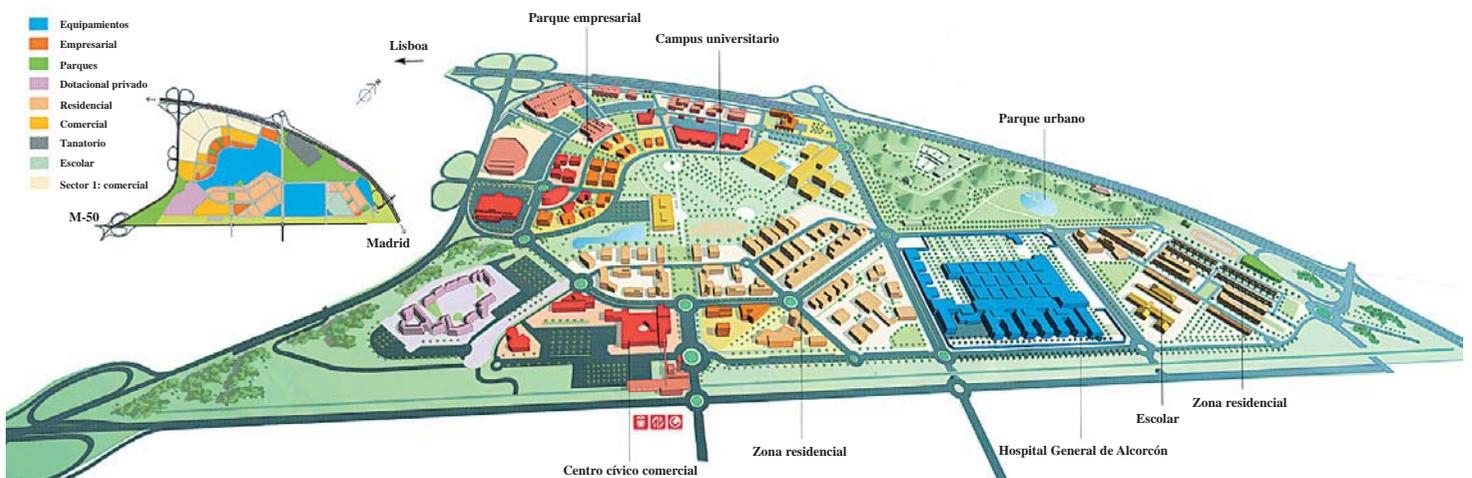


Figura 9: Reordenación de Parque Oeste (1997): el campus universitario reemplaza al campo de golf.

Figura 10: Parque Oeste en 2002; vista desde el sureste. De izquierda a derecha, zona residencial-este, hospital de Alcorcón y zona residencial suroeste. Al fondo, parque, cementerio, campus y zona comercial.



Figura 11: Zona residencial suroeste, junto a la estación de Cercanías. La gran parcela vacante en primer término está calificada como comercial.

- El parque, de 17 ha, articula los conjuntos residenciales, la universidad y el hospital, a la vez que segrega el cementerio preexistente. En un entorno inhóspito, una cadena de colinas, un salón de plátanos y una pradera conforman un nuevo y sugerente paisaje. Las colinas, de tierra de las excavaciones y tierra vegetal del desbroce, lo aíslan acústica y visualmente de la N-V y del cementerio.

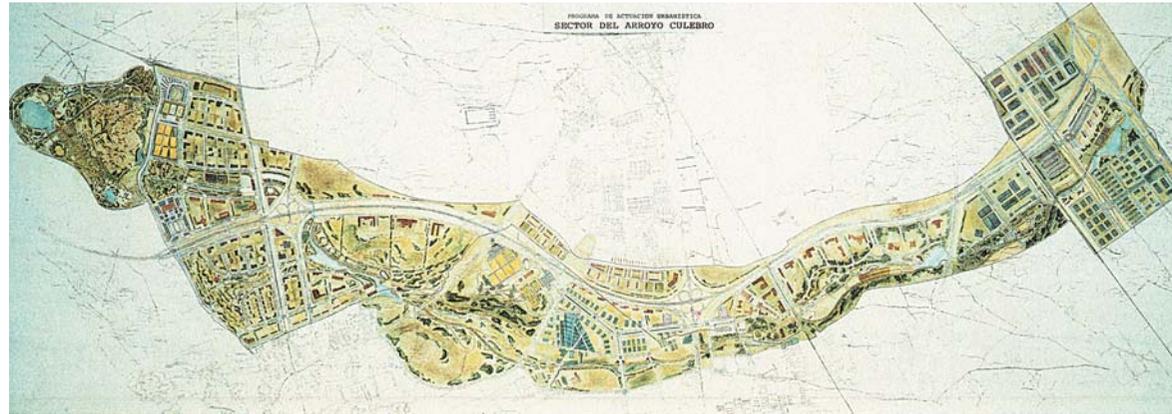


Figura 12: Imagen del Programa de Actuación Urbanística (PAU) de Arroyo Culebro, 1989.

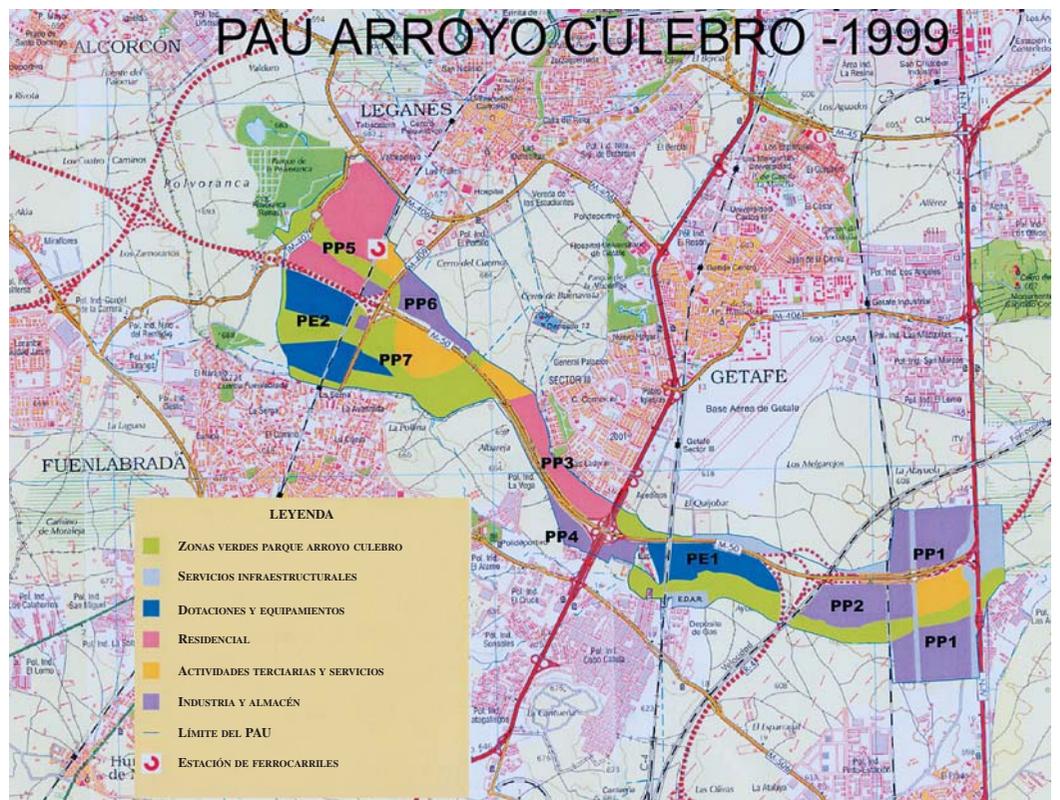


Figura 13: Zonificación del PAU de Arroyo Culebro, modificación de 1999.

El largo periodo de desarrollo de Parque Oeste permitió responder a las nuevas necesidades –hospital, universidad, vivienda...– y mejorar las conexiones a través del ferrocarril y su accesibilidad, por medio de otra estación de Cercanías con aparcamiento disuasorio y dos estaciones de Metrosur. Todo ello ha favorecido una mejor integración de Parque Oeste en Alcorcón.

8. El Plan Parcial 3 fue redactado por Matías Candeira y Mónica de Blas. La reordenación del PAU en Leganés y el avance del PP5 fueron obra del Departamento de Urbanismo, con la asistencia de José María Rubio. El Plan Parcial 5 ha sido redactado por Mónica de Blas, María de los Ángeles Vega y Jesús Rueda, en colaboración con Euroestudios.

#### **Dos colonias periurbanas: parques residenciales del Culebro, en Getafe y Leganés<sup>8</sup>**

El PAU de Arroyo Culebro, aprobado en 1989, se extiende entre los municipios de Getafe-Leganés y Pinto-Fuenlabrada, sobre una superficie bruta de 1.200 hectáreas. El objetivo de regeneración paisajística predeterminó su bajísima edificabilidad bruta, de  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , dando lugar a amplios sistemas generales de espacios libres y de equipamientos en torno a los parques industriales y empresariales. El uso residencial, de carácter complementario, se limitaba al 10% de la edificabilidad (1.200 viviendas).

Figura 14: Maqueta del sector PP3 del PAU de Arroyo Culebro. Residencial Pórtico del Sur, 1994.



El PAU, que ha sido objeto de varias modificaciones, fue desarrollado mediante siete planes parciales. Entre éstos, el PP1 y el PP2, en Getafe y Pinto, forman la llamada Área Empresarial Andalucía –con industria, almacenes, comercio y cines–, y el PP6 y el PP7, sendos parques industriales y comerciales, en Leganés. Sólo los planes parciales de los sectores 3 y 5, en Getafe y Leganés, respectivamente, han sido destinados a uso residencial, elevándose el número de viviendas a 4.850<sup>9</sup>.

9. Las viviendas unifamiliares del PP3 y prácticamente todas las unifamiliares y colectivas del PP5 fueron adjudicadas a los propietarios expropiados, en pago del justiprecio.

Figura 15: El sector Pórtico del Sur, como remate del sector de Getafe, y fachada a la M-50.

El Plan Parcial del Sector 3, Pórtico del Sur, aprobado en 1994, se extiende a 47,32 hectáreas en el borde sur del sector 3: sus 141.973 m<sup>2</sup> edificables y sus 1.250 viviendas elevan su edificabilidad bruta a 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la densidad a 26,4 viviendas/ha. Se proyectó una estructura lineal que articula dos colonias unifamiliares en torno a un núcleo de manzanas colectivas y servicios, como remate de la masa de adosados de Getafe. Sus viviendas se distribuyen al 50% entre colectivas de VPO y unifamiliares libres; estas últimas, con parcelas de unos 200 m<sup>2</sup>, fueron adjudicadas a los propietarios como pago expropiatorio. Esta primera experiencia residencial de Arpegio contó precozmente en su urbanización con técnicas de templado de tráfico y tratamientos blandos, criterios trasladados al resto de las actuaciones.





Figura 16: Esquema del avance de ordenación del PP5, Residencial Polvoranca-Culebro, 1998.

El sector 5, Residencial Polvoranca-Culebro, abarca una extensión de 161 hectáreas, entre las barreras que suponen la M-50 y otras tres vías metropolitanas. Al sur del casco de Leganés y al este del Parque Polvoranca, el sector se encuentra atravesado por el arroyo Culebro –sistema general de espacios libres– y el ferrocarril a Fuenlabrada.

Destinado por el PAU de 1989 a uso empresarial, fue objeto de propuestas fallidas de ubicación del Parque Científico de la Universidad Carlos III o del Centro Tecnológico de Repsol. Aquellos esquemas dieron paso a un avance de ordenación de 3.600 viviendas –2.400 protegidas colectivas–, con la siguiente estructura:

- Estación de Cercanías con centro de servicios públicos y privados frente a la ermita de Polvoranca, articulados ambos elementos por un “eje” paralelo al Parque Lineal del Culebro.
- Enlace con el barrio de Valdepayos, mediante otro “eje urbano” perpendicular al anterior, de vivienda colectiva y dotaciones; eje estructurante de las colonias unifamiliares.
- Frentes terciarios y de servicios públicos en las fachadas que dan a la M-50 y a la M-509.

La modificación del PAU y el Plan Parcial 5 se aprobaron en 1999, estableciéndose una superficie edificable de 400.000 m<sup>2</sup> –el 10% dedicado al sector terciario-comercial–, una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad bruta de 27,3 viviendas/ha (véase el artículo de Mónica de Blas en el número 9 de *urban*).

#### LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

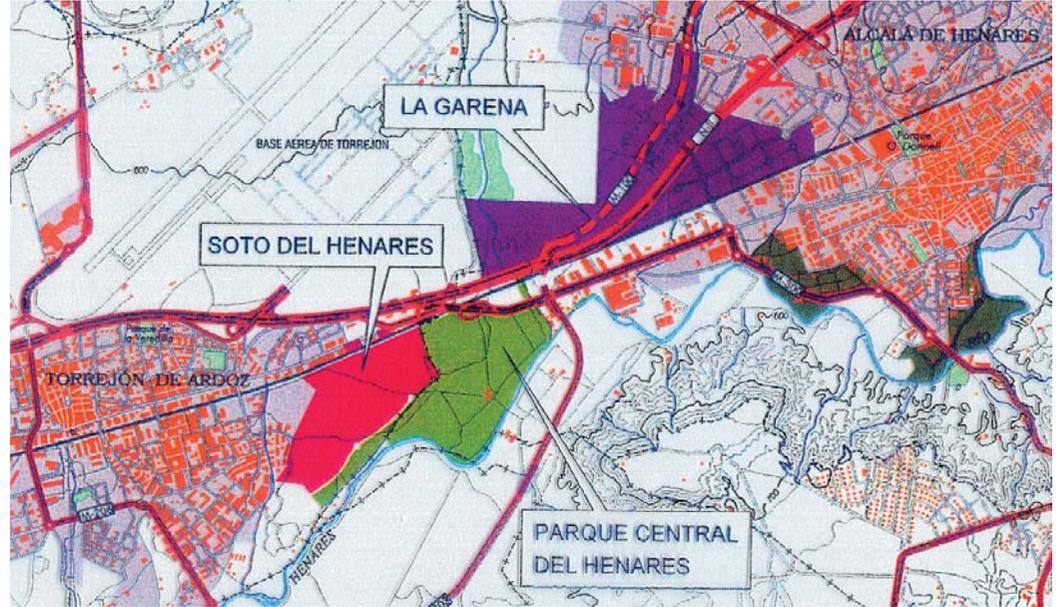
Según las memorias oficiales de Arpegio, el objetivo de los “nuevos desarrollos residenciales es servir [...] en especial para vivienda con algún tipo de protección pública, como complemento de los consorcios [...]”, debiendo dar también “[...] continuidad al tejido urbano [...]”.

#### Un ensanche más sostenible: Residencial Soto del Henares, en Torrejón<sup>10</sup>

La finca Soto Espinillo comprendía 170 hectáreas, situadas entre el ferrocarril y el río Henares, en el municipio de Alcalá, más otras 170 hectáreas en el de Torrejón, en una terraza de secano que favorecía el ensanche natural de la ciudad.

10. El avance de ordenación de Soto del Henares fue obra del Departamento de Urbanismo de Arpegio; el PAU y el plan parcial han sido redactados por Tales-Ur (Santiago Téllez y Braulio García).

Figura 17: La actuación residencial Soto del Henares, el parque central de Henares y el área de oportunidad de la Garena, tres grandes actuaciones de Arpegio, entre Torrejón de Ardoz y Alcalá de Henares.



Había sido ya objeto de propuestas de desarrollo conjunto, con viviendas también en la vega, o con un gran centro comercial a caballo de ambos municipios. Tras su compra por Arpegio en 1998 se propuso al Ayuntamiento un avance de ordenación con las siguientes premisas:

- Concentración del aprovechamiento en Torrejón, en un ensanche de densidad media, desde la Mancha Amarilla hasta una franja de 100 metros de protección del Henares.
- Dotación de una nueva estación de Cercanías y de un centro integrado de servicios, con exclusión de grandes superficies comerciales.
- Gradiente decreciente de densidades del casco al Henares, con tipologías diversas: desde bloques de VPO para jóvenes y mayores, hasta viviendas unifamiliares libres.
- Reserva del suelo de Alcalá como parque fluvial y para usos de dotación singulares.

**“El Plan de Soto del Henares integró diversas medidas ambientales, en aplicación del trabajo *Líneas de actuación para el desarrollo de una unidad residencial sostenible*”.**

Aceptada la propuesta en líneas generales, fue incluida en el protocolo para la revisión del Plan General de Torrejón, dando lugar a la firma en 1998 por Arpegio y el Ayuntamiento de un convenio urbanístico con los siguientes parámetros de desarrollo:

- Sector de 170 hectáreas, con 780.000 m<sup>2</sup> edificables lucrativos –10% terciarios– y 6.504 viviendas, que arrojan una edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad de 38 viviendas/ha.
- Sistema de compensación, con cesión del 22,5% del aprovechamiento al Ayuntamiento.

En 1999 fue aprobada una modificación del plan general que dio amparo al PAU y su plan parcial único, documentos aprobados definitivamente en 2000.

El plan integró diversas medidas ambientales, en aplicación del trabajo *Líneas de actuación para el desarrollo de una unidad residencial sostenible*<sup>11</sup>. Algunas propuestas, como la planta de reciclaje de residuos o una red de aguas grises, fueron descartadas por falta de viabilidad técnica o de gestión, y otras requirieron estudios específicos:

- Un estudio de accesibilidad para el “rediseño blando de la Ronda Sur, con el fin de reducir el tráfico de paso” y su efecto barrera entre el área residencial y el río, “y eliminar a su vez el tramo de la vega de Alcalá” trazado en el plan general.
- Un estudio acústico, anterior a la ley madrileña, que determinó la mejor disposición de la edificación paralela al ferrocarril y la protección con caballones o pantallas acústicas.

El plan parcial ordenó sus 170 hectáreas, destinando el 25% a zonas verdes, el 11% a equipamientos y el 25% a red viaria, definiendo la siguiente estructura:

11. El trabajo, elaborado por Gea21 –dirigido por Isabel Velázquez–, consta de amplias recomendaciones y medidas ambientales para su gestión posterior por el Ayuntamiento mediante programas específicos –transporte, agua, etcétera–. Su aplicación más amplia requeriría una mayor implicación de la Administración en el “desarrollo sostenible”.

- Sistema de “tráfico templado” –velocidad de 50 km/h en vías colectoras, 30 km/h en áreas ambientales y 15 km/h en calles de coexistencia–, con una amplia red de carriles-bici.
- Nueva estación de Cercanías con centro de servicios públicos y privados, como pieza integradora y de transición del barrio de La Zarzuela con Soto del Henares.
- Salón-bulevar de la estación al río Henares y pasillos peatonales para “salir” de la ciudad.
- Eje comercial restringido al automóvil, que enlaza con el barrio de la Mancha Amarilla en una gran plaza; de ella nace otro salón-bulevar de relación con la ciudad aledaña.

La trama residencial dispone grandes manzanas de vivienda multifamiliar, de cuatro a seis plantas, de edificación alineada con bajos comerciales que conforma los espacios públicos centrales, permitiéndose la edificación retranqueada en el resto de las calles. Aunque el 80% de las viviendas son colectivas, es significativo el número de unifamiliares –1.277 parcelas de tamaño medio cercano a 250 m<sup>2</sup>–, que tratan de proporcionar una oferta de calidad que mejore la imagen de Torrejón. La vivienda de protección pública (VPP) alcanza el 76,6% del total –333 de tipo JyM, 818 de VPO y 3.828 de VPT–, variando sus edificabilidades netas de parcela entre 2,81 y 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El plan incorpora otras medidas de sostenibilidad, como las condiciones de soleamiento mínimo incorporadas a las ordenanzas residenciales, o el diseño estructural y funcional del sistema de espacios libres, del que cabe destacar dos propuestas:

- El parque lineal del ferrocarril, dinámico y equipado con pistas deportivas, juegos, áreas de estancia, etc., integrador de barrios y poblaciones diversas: niños, jóvenes y mayores.
- El parque natural del balcón del Henares, de espacios tranquilos, con un paseo escénico, para contemplar los cerros del Viso, el río y su vega.
- Minimización del “movimiento de tierras”, reutilización de la tierra para construcción de caballones acústicos y de la capa vegetal para zonas verdes, etcétera.
- Sistema separativo de saneamiento, con polietileno como material alternativo al PVC.
- Utilización de agua reciclada para el riego de zonas verdes; xerojardinería y riego por goteo; plantas autóctonas y de bajo consumo, etcétera.
- Alumbrado anticontaminante, con utilización puntual de paneles fotovoltaicos.

En la actualidad se están realizando las obras de urbanización, una vez aprobados los proyectos de compensación y urbanización.



Figura 18: La finca de Soto Espinillo, al este de Torrejón de Ardoz; su división en un espacio residencial y una zona verde al borde del Henares.



Figura 19: Estructura del viario, el sistema de zonas verdes y espacios libres en el Plan Parcial de Soto del Henares, 2000.

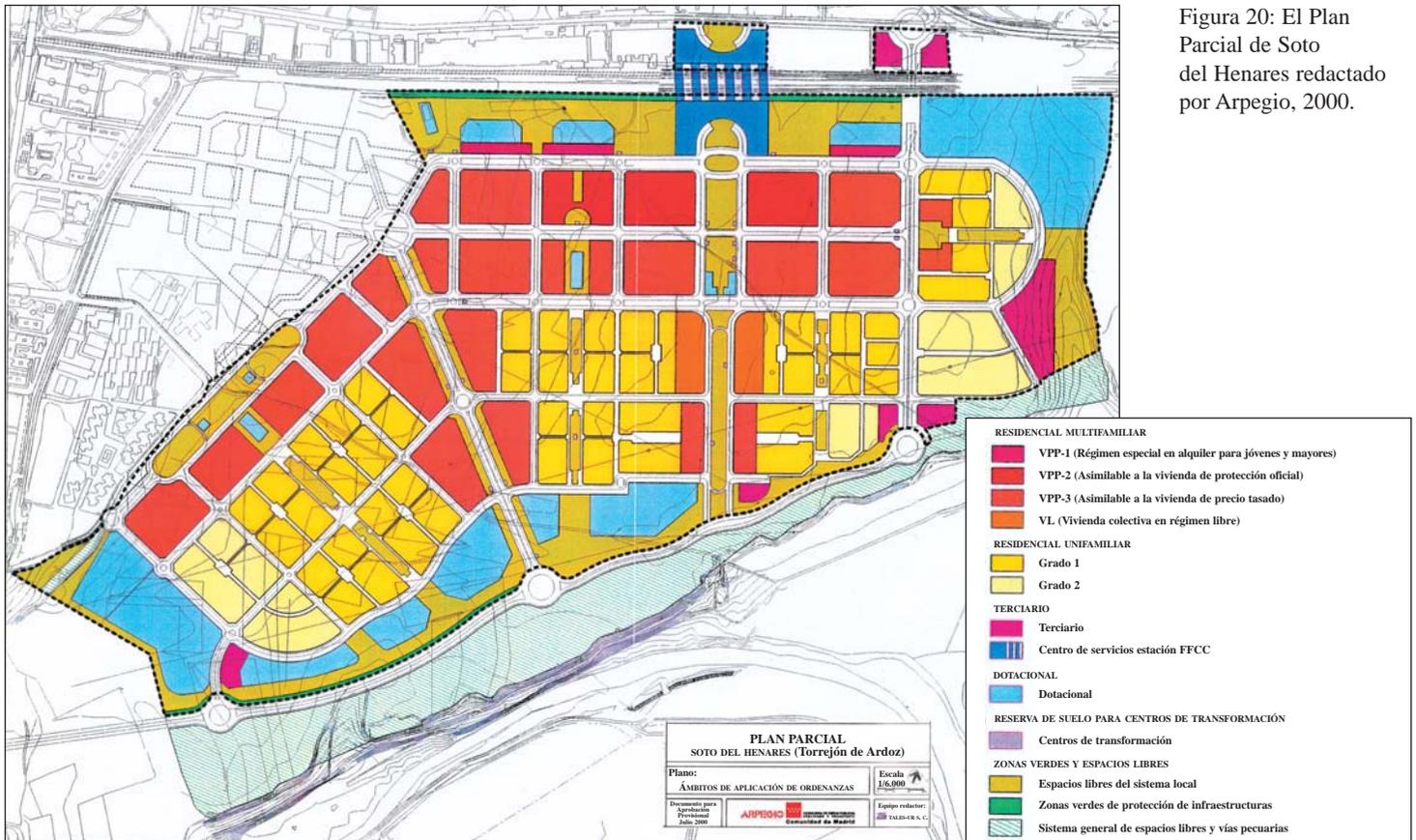


Figura 20: El Plan Parcial de Soto del Henares redactado por Arpegio, 2000.

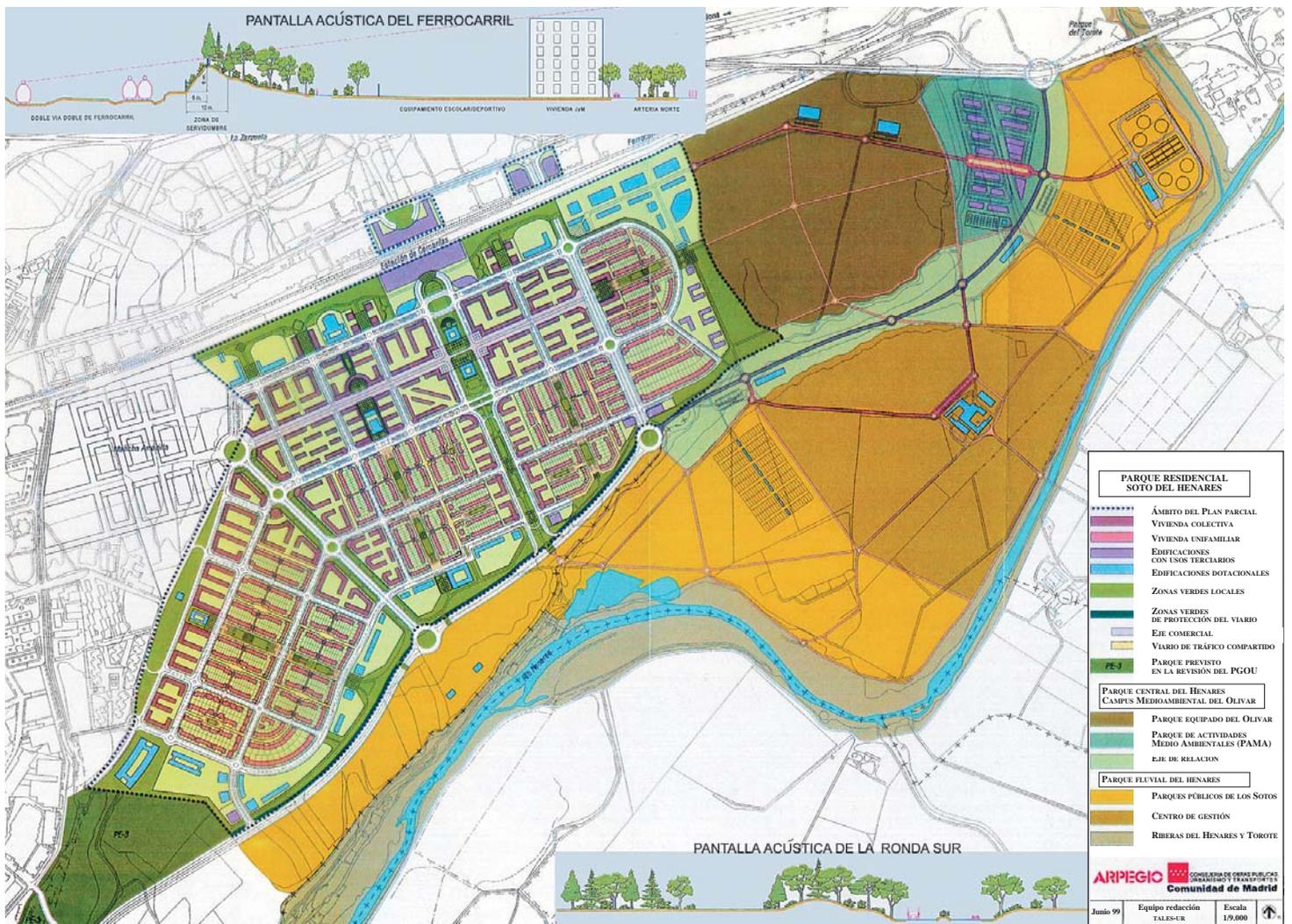


Figura 21: Plano de imagen de la ordenación de las edificaciones en Soto del Henares. Se incluye un avance de la ordenación del Parque Central del Henares de 2000.

### Dos extensiones suburbanas: Ciudad-Jardín de Arroyomolinos y Residencial La Dehesa de Navalcarnero

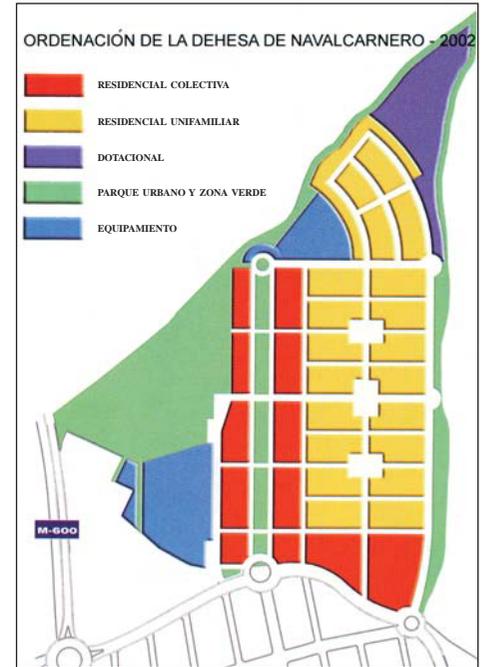
Estas actuaciones, a diferencia de las anteriores, se enmarcan en municipios de escasa población –apenas contaban con 5.541 y 14.823 habitantes en 2001, respectivamente–, situados ambos en la periferia suroeste madrileña, en el entorno del Parque Regional del Guadarrama. Sus nuevos y expansivos planes generales fueron aprobados en 2001 y 2002, con crecimientos de 10.200 viviendas en Arroyomolinos –3.950 en la Ciudad-Jardín–, y de 14.000 en Navalcarnero –1.591 en La Dehesa–. Se iniciaron en 1998, con sendas modificaciones de los planes generales que nunca llegaron a término, aprobándose los planes parciales en 2002, al amparo de las revisiones:

- La Ciudad-Jardín de Arroyomolinos<sup>12</sup>, sobre 158 hectáreas –parte de una gran finca adquirida por compra y convenio–, se concibió como pieza que estructura las colonias unifamiliares existentes y previstas al norte del casco urbano, al otro lado del arroyo de los Combos, afluente del Guadarrama. La ordenación respeta la accidentada topografía del lugar –barrancos, divisoria y cornisas– y define un núcleo más urbano, con vivienda colectiva, locales comerciales y equipamientos, como eje que estructura las colonias unifamiliares.
- La Dehesa Residencial de Navalcarnero<sup>13</sup>, de 57 hectáreas, adquirida en subasta municipal, se localiza en el borde norte de la nueva zona urbana, sobre terreno ondulado, junto al silo y un vertedero de inertes, ya sellado; éste y el terreno inmediato se convertirán en un parque equipado. El eje-bulevar central, de vivienda colectiva, podría enlazar con una estación ferroviaria en el borde norte del casco.

Ciudad-Jardín y La Dehesa presentan parámetros urbanísticos similares, con densidades de 25 y 28 viviendas/ha y edificabilidades brutas de 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, respectivamente:

12. Se refiere a los sectores de Ciudad-Jardín y Molino Perdido, con sendos planes parciales elaborados por Luis Laso Licerias, redactor asimismo de la revisión de las normas subsidiarias.

13. El Plan Parcial de La Dehesa María Martín, adquirida en subasta municipal, fue redactado por Teresa Bonilla.



Izquierda:  
Figura 22: Ordenación de la Ciudad-Jardín Arroyomolinos, 2002.

Derecha:  
Figura 23: Ordenación de La Dehesa de Navalcarnero.

- Más de dos tercios de las viviendas son colectivas, siendo significativas la vivienda unifamiliar –877 en Ciudad Jardín y 455 en La Dehesa– y la colectiva libre. La VPP se sitúa en torno al 55%, con un bajo porcentaje de VPO: únicamente el 12% en La Dehesa.
- Las zonas verdes ocupan un 23% de la superficie total, el equipamiento un 9%, el viario llega hasta el 24%, cubriendo las parcelas privadas alrededor de un 43% del suelo.
- Ambas prevén dotaciones privadas –una “ciudad del mayor” en Arroyomolinos y un club deportivo en La Dehesa– y una baja edificabilidad comercial (en torno al 4% de la total).

La ajustada dotación comercial –entre siete y cuatro m<sup>2</sup>/vivienda– se explica por la implantación en Arroyomolinos, entre Móstoles y Navalcarnero, del gran Centro Comercial-Xanadú, o Parque de la Nieve, “complemento ideal del modelo suburbano tradicional”.

“[...] dos nuevas actuaciones próximas al Parque Warner de San Martín de la Vega reflejan influencias anglosajonas: ambas vuelven a incorporar el golf como reclamo de la promoción residencial [...]”.

#### Dos ‘suburbios-jardín’ con golf: Ciudad-Jardín La Montaña, de Aranjuez, y Ciudad-Golf El Espartal, de Valdemoro

En la periferia sur, en los municipios de Valdemoro y Aranjuez, que contaban con 33.169 y 40.797 habitantes en 2001, respectivamente, dos nuevas actuaciones próximas al Parque Warner de San Martín de la Vega reflejan influencias anglosajonas: ambas vuelven a incorporar el golf como reclamo de la promoción residencial para comunidades privadas.

La Ciudad-Golf de Valdemoro<sup>14</sup> podría abarcar unas 485 hectáreas de El Espartal, finca de 1.318 hectáreas comprada por Arpegio en el año 2000, formando parte del resto del Parque Regional del Sureste. Objeto en los años setenta del llamado “urbanismo concertado”, el terreno accidentado y su lejanía de la zona de expansión actual del casco dificultan su integración urbana.

La Ciudad-Golf ideada por Arpegio y el Ayuntamiento se encuentra pendiente de su clasificación urbanística, aunque podría contar con una densidad en torno a nueve viviendas/ha, con vivienda libre y protegida, zona terciaria-hotelera y tres campos de golf.

La Ciudad-Jardín de Aranjuez<sup>15</sup> está enclavada en la finca La Montaña (280 hectáreas) que, a principios de los noventa, formó parte del Salón Tecnológico de Puente Largo, proyecto estratégico inédito. El plan general de 1996 lo transformó en un sector residencial de baja densidad –1.713 viviendas, siete viviendas/ha–, procediendo la ciudad a dar el “salto” hacia el otro lado del Tajo.

14. El Espartal fue incluido en la aprobación inicial de la revisión del Plan General de Valdemoro, desarrollando Aguirre-Newman la ordenación de la Ciudad-Golf y sus estudios de impacto.

15. Arpegio impulsó la modificación del plan general, redactada por Fuensanta Nieto, mientras que son iniciativa de Fadesa el planeamiento parcial y la ordenación.

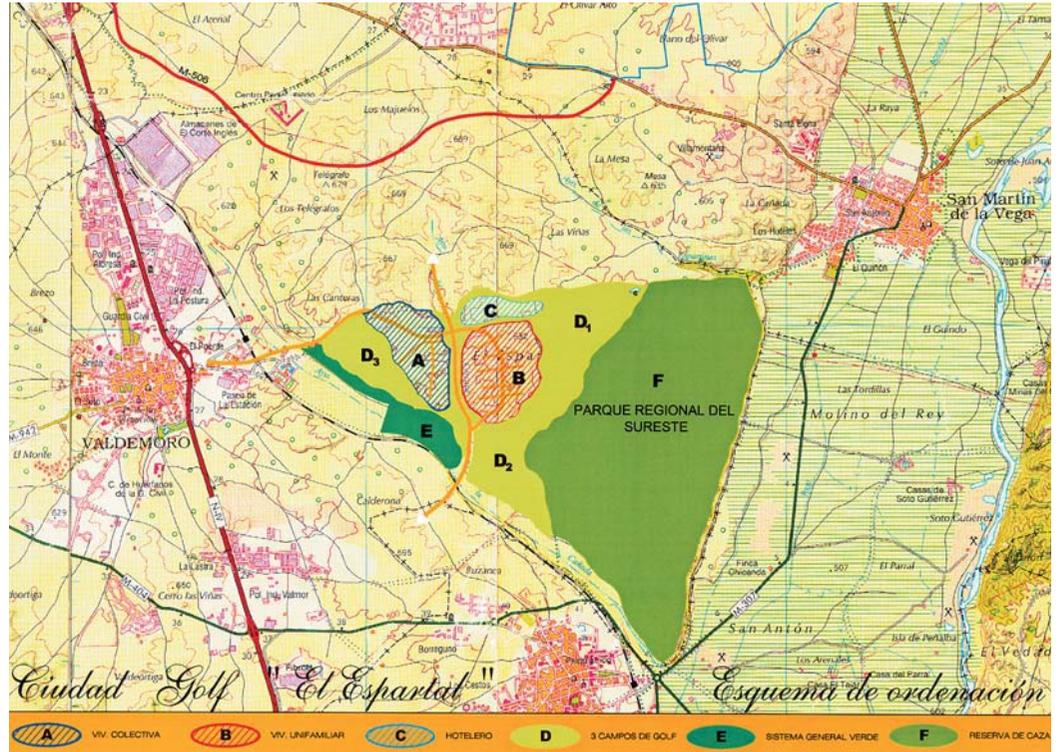


Figura 24: La propuesta de la Ciudad-Golf El Espartal, entre Valdemoro y el Parque Regional del Sureste.



Figura 25: El emplazamiento de la finca La Montaña, al este de Aranjuez.

Arpegio compró la finca en el año 2000 para crear una ciudad del juego-casino a instancias del Gobierno regional, modificando para ello la Dirección General de Urbanismo el plan general:

- La edificabilidad del sector fue ampliada de 0,11 a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aumentando el número de viviendas a 3.200, y la densidad hasta 12 viviendas/ha. Fueron fijados unos topes a la vivienda colectiva –tres plantas y 30% del total–, sin cuantificar la vivienda de protección pública.
- La superficie edificable lucrativa (548.588 m<sup>2</sup>) fue destinada en un 70% al uso residencial, mientras que el porcentaje restante se adjudicó a los usos terciario, ocio/casino, hotelero y comercial.

Aprobada la modificación en 2001, la Comunidad promovió un concurso, y la actuación resultó adjudicada a la única promotora presentada, Fadesa, responsable de su ordenación y gestión.

Los nuevos desarrollos, salvo Soto del Henares, tienen escasa continuidad urbana y no disponen de acceso ferroviario. En ellos, la vivienda colectiva mantiene todavía un papel dominante, aunque ha ido disminuyendo la VPP hasta los mínimos legales.

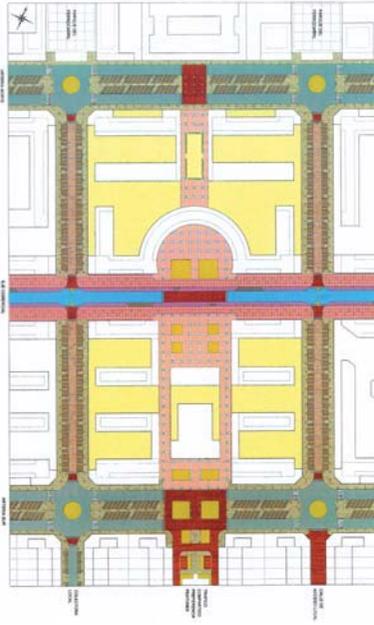


Figura 26: Detalle del diseño del espacio público en Soto del Henares.

“El espacio metropolitano es un territorio poblado de infraestructuras y barreras, [...] Difícil de ‘urbanizar’, exige un esfuerzo de definición de los elementos estructurales de cada ‘colonia’ que le den personalidad y la integren en la ‘ciudad’”.

## CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO DE LAS ACTUACIONES

El espacio metropolitano es un territorio poblado de infraestructuras y barreras, de paisajes deteriorados y campos abandonados. Difícil de “urbanizar”, exige un esfuerzo de definición de los elementos estructurales de cada “colonia” que le den personalidad y la integren en la “ciudad”.

Las actuaciones de Arpegio, de escasa densidad general, han sido diseñadas con algunos criterios e “invariantes”, aplicados con distinta intensidad según la localización:

### • Sobre la estructura

- Relación con los barrios del entorno y la ciudad, y valoración de las referencias del lugar: ermita o silo, río, arroyos y barrancos, topografía, paisaje y vistas, cerros, etcétera.
- Gradientes de densidades y actividades, con mayor intensidad en los ejes de conexión con el casco y en el entorno de las estaciones, en favor del transporte público.

### • Sobre la accesibilidad y la movilidad

- Enlaces con las autovías, conexiones viarias y peatonales con el casco o a través de las barreras ferroviarias, con centros de servicios públicos y privados en las estaciones.
- Templado del tráfico interior mediante el diseño viario: desde vías colectoras a calles de coexistencia –con pavimento continuo–, con redes de carriles-bici y paseos peatonales.

### • Sobre la morfología y la tipología

- Tramas mixtas, con núcleos y ejes urbanos de vivienda colectiva –manzanas o bloques de cuatro a seis plantas–, estructurando colonias unifamiliares, de casas adosadas o pareadas.
- Preponderancia de la vivienda colectiva, con edificabilidades netas de parcela variables, entre 2,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mayores en la VPP que en la libre.

### • Sobre el espacio público y verde

- Plazas peatonales y grandes bulevares de estancia, con soportales o bajos comerciales; calles arboladas con pavimentación equilibrada –dura/blanda– y xerojardinería.
- Parques urbanos equipados y periurbanos más naturales, con regeneración de arroyos, elementos de agua y plantaciones adaptables al medio.

### • Sobre las infraestructuras

- Saneamiento separativo de aguas negras y pluviales.
- Desvíos y enterramientos de líneas eléctricas, pantallas acústicas ambientales...

### • Sobre costes de la urbanización

- Repercusiones entre 20 y 40 euros/m<sup>2</sup> de suelo bruto, mayores en las más densas, y entre 60 y 100 euros/m<sup>2</sup> edificable lucrativo, más altas en las más centrales y con elevada edificabilidad pública no lucrativa, como Parque Oeste.
- Los costes porcentuales de las partidas más significativas se sitúan alrededor del 30%, el de pavimentación y viario, en torno al 15%, el de movimiento de tierras y el de parques y jardines, llegando a ascender el de saneamiento –con depuración y reciclaje de agua para riego– hasta el 20% del total en alguna actuación.

La experiencia urbanizadora de Arpegio, que refleja algún esfuerzo innovador, permite deducir varias conclusiones sobre el diseño urbano en las actuaciones:

- Las tipologías y el espacio urbano: la “diversidad” de viviendas protegidas o libres, colectivas o unifamiliares, de edificación cerrada y abierta, hace más complejo y necesario el diseño del espacio urbano: “plazas y plazuelas, calles comerciales o residenciales, la avenida, el bulevar, los paseos y el parque deben tratarse en un primer plano”.
- El espacio urbano del coche o del ciudadano: “el diseño de la ordenación” basado en el vehículo privado, con velocidades superiores a lo codificado y aparcamientos en las calles,

PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL SOTO DEL HENARES - TORREJÓN DE ARDOZ

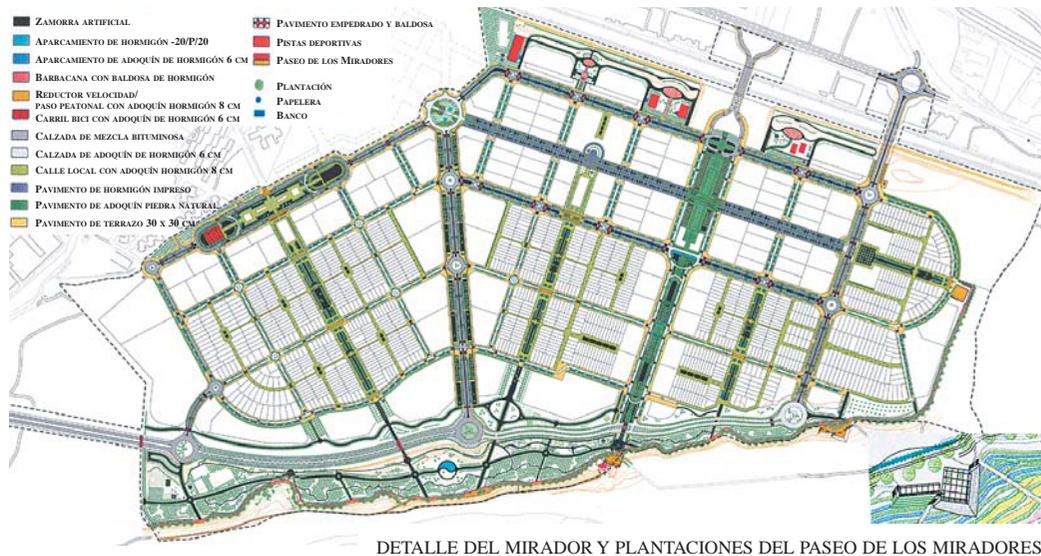


Figura 27: Parcelación y urbanización del Parque Residencial Soto del Henares, Torrejón de Ardoz, 2002.

“[...] una mirada crítica a los cascos urbanos de algunas ciudades metropolitanas justificaría el ‘impulso de operaciones de regeneración y estructuración urbana’ y el ‘freno de algunas actuaciones periféricas’ que ayudan a ‘vaciar’ la ciudad [...]”.

además de elevar su coste convierte calles y plazas en vías y glorietas suburbanas: “un espacio urbano más humano requiere templar el tráfico y llevar el coche a un segundo plano”.  
 - El espacio público en los planes y proyectos<sup>16</sup>: “el diseño del espacio público” suele ponerse en manos de los proyectos y obras de urbanización, donde, sobre todo los parques, son su parte más débil: “su calidad y economía requieren su prediseño en los planes”, como en Soto del Henares, y “la ejecución de los parques con proyectos independientes”, como en Parque Oeste de Alcorcón.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

A modo de reflexión general y sin perder de vista el interés de las actuaciones de Arpegio, una mirada crítica a los cascos urbanos de algunas ciudades metropolitanas justificaría el “impulso de operaciones de regeneración y estructuración urbana” y el “freno de algunas actuaciones periféricas” que ayudan a “vaciar” la ciudad. Tomando como referencia a Aranjuez, “ejemplo histórico de ciudad planificada-equilibrada”, caben algunas consideraciones finales:

- La concepción de una actuación ha de basarse en una evaluación de la necesidad real y de su mejor enclave para el uso eficaz de los recursos –suelo, dinero y tiempo–. “Aranjuez necesita curar la herida ferroviaria del tridente occidental, junto a la estación”.

16. Ingeniería Básica redactó los proyectos de urbanización del Parque Empresarial de Las Rozas y del Parque Oeste de Alcorcón, aunque el proyecto del parque es obra de Manuel Paredes, de AUIA; TTU redactó el proyecto de urbanización de La Garena; Euroestudios ha redactado los proyectos del PP3 y PP5 del Culebro y el de la Ciudad-Jardín de Arroyomolinos, y es obra de SETI el proyecto de urbanización de Soto del Henares.



Figura 28. El nuevo paisaje residencial metropolitano. Bloques y adosados al borde de la M-50 (PP3 Pórtico del Sur, Getafe).

ACTUACIONES RESIDENCIALES DE ARPEGIO: CARACTERÍSTICAS GENERALES* Y REPARTO DE USOS DEL SUELO (%)												
ACTUACIONES MUNICIPIOS	Fecha de aprobación del planeamiento	Superficie bruta de suelo (hectáreas)	N.º total de viviendas (%VPP)	Densidad bruta viv./hectárea	Superficie edificable lucrativa-m <sup>2</sup> (% residencial)	Coeficiente de edificabilidad bruta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Usos lucrativos		Usos no lucrativos-públicos			
							Residencial	Terciario servicios	Equipamiento	Zonas verdes	Red viaria	Total
Parque Empresarial de Las Rozas	1988-1996	226	2.290 (0%)	9,7	531.324 (45%)	0,23	11,3%	28,3%	9,9%	32,8%	17,7%	60,4%
La Garena (subsector sur) de Alcalá de Henares	1993-1997-2000	98,4	2.189 (0%)	22,2	308.310 (70%)	0,31	27,7%	21,5%	7,5%	18,1%	25,2%	50,8%
Parque Oeste (Sector 2 del Área de centralidad) de Alcorcón	1992-1997	169,7	2.700 (25,9%)	15,9	464.987 (55,2%)	0,27	13,5%	16,2%	27,0%	21,7%	21,6%	70,3%
Residencial Pórtico del Sur (PP 3 del PAU Arroyo Culebro) de Getafe	1989-1994	47,3	1.250 (50%)	26,4	141.889 (89,4%)	0,30	33,9%	6,8%	10,5%	26,4%	22,4%	59,3%
Residencial Povoranca (PP 5 del PAU Arroyo Culebro) de Leganés	1989-1999	161	3.600 (66,6%)	27,3	400.000 (90%)	0,30	35,0%	13,2%	14,0%	14,6%	25,3%	53,9%
Residencial Soto del Henares de Torrejón de Ardoz	1998-2000	170	6.504 (76,6%)	38	780.000 (90,5%)	0,45	36,2%	3,1%	10,7%	25,0%	25,0%	60,7%
Ciudad-Jardín (SAU 3 y SAU 5) de Arroyomolinos	2002	158,2	3.950 (52,8%)	25	629.862 (81,7%)	0,39	36,7%	7,8%	8,7%	23,0%	23,7%	55,4%
Residencial La Dehesa de Navalcarnero	2002	56,8	1.591 (55,9%)	28	198.940 (94,4%)	0,35	41,8%	6,0%	9,6%	24,7%	17,9%	52,2%
Ciudad-Golf El Espartal de Valdemoro	Revisión Plan Gral. en tramitación	484,6	4.350 (45%)	9	680.000 (88%)	0,14	Sin definir					
Ciudad-Jardín La Montaña de Aranjuez	2002	279,6	3.200 (45%)	12	548.588 (70%)	0,20	Sin definir					

\* Los datos son aproximados. Ha de tenerse en cuenta el carácter orientativo en la actuación de Valdemoro. Los de la Garena se refieren a la última modificación, del año 2000.

Tabla 1. Fuente: elaboración propia y archivos Arpegio.

Figura 29: El nuevo paisaje metropolitano: la prevista Ciudad-Jardín de Aranjuez, al norte del casco urbano.





Figura 30: El nuevo paisaje metropolitano. Una actuación residencial aislada al norte de Navalcarnero: La Dehesa.

“Las actuaciones públicas residenciales, inclinadas a la ‘suburbanización’, habrían de dotarse de mayor densidad-diversidad de población y actividades [...]”.

El diseño y proyecto de las actuaciones requiere más tiempo y esfuerzo del que se viene aplicando, dedicado por lo general a su compleja tramitación y gestión. *“La ciudad proyectada y construida, como Aranjuez, lo es para todos y para siempre”.*

- Las grandes actuaciones necesitan tiempo de maduración para responder a demandas institucionales –Ayuntamiento, consejerías, Universidad, etcétera–, sociales o empresariales, más allá de las inmobiliarias. *“El Aranjuez futuro está a ambos lados del Tajo”.*

Las actuaciones públicas residenciales, inclinadas a la “suburbanización”<sup>17</sup>, habrían de dotarse de mayor densidad-diversidad de población y actividades, e ilustrarse, “como la ciudad inventada de Aranjuez”, de riqueza estructural, espacial y ambiental, o de mayor calidad urbana.

●

17. La “urbanización”, término inventado por Ildefonso Cerdá y definido como “el hecho de convertir en urbe un campo abierto”, tiene su fundamento en la “reciprocidad de servicios”, tal como señala Cerdá en sus *Cinco bases de la teoría general de la urbanización*, compilación de Arturo Soria y Puig (Editorial Electa, 1996).