Una actuación residencial en la periferia de Arganda (ordenación, gestión y ejecución de la UE-39, El Guijar)

Enrique Bardají Álvarez

Enrique Bardají Álvarez es arquitecto y profesor asociado de la Escuela Técnica Superior de Arquitectos de Madrid. Obtuvo la cátedra de Entwurf und Städtebau en la Facultad de Arquitectura de Dortmund, Alemania, en 1998. Ha obtenido el Premio de Planeamiento Local Europeo, 1999, por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Santiago de Compostela; el Premio de Planeamiento Local de la Comunidad Autónoma de Madrid, 2000, por el trabajo en Arganda que se desarrolla en el presente artículo, y el Premio de Planeamiento Ambiental de la Comunidad Autónoma de Madrid, 2001, por el Plan de Recuperación de los Paseos Históricos de Aranjuez.

This description of the work carried out for the development unit 39 El Guijar, in Arganda del Rey, Madrid, contains a reflection on the conditions that affect urban construction, based on real experiences in the preparation, processing, management and construction of one city area devoted essentially to residential use.
In the following text, I shall try to give an account of the real aspects of town planning, property and construction projects which largely determine the final result yet do not normally attract academic interest. Similarly, by means of this article, I wish to detail the different documents and procedures that are necessary for the effective completion of the "end product" (in this case, houses) so that general, coherent relationships may be identified between them.

La descripción de las actuaciones desarrolladas en la unidad de ejecución 39 El Guijar, de Arganda del Rey, en Madrid, contiene una reflexión sobre las condiciones de la edificación de la ciudad desde la experiencia real de redacción, tramitación, gestión y construcción de una parte de la misma dedicada, esencialmente, a zona residencial. En el texto que sigue, se intenta dar cuenta de aquellos elementos de la realidad urbanística, inmobiliaria y constructiva que en gran medida condicionan los resultados finales y que, sin embargo, no son normalmente objeto del interés académico. Asimismo, se quiere poner en relación los diferentes documentos y procedimientos para la efectiva ejecución del "producto final" (en este caso, viviendas), de tal manera que puedan deducirse relaciones de coherencia general entre unos y otros.

•

Introducción

En la unidad de ejecución 39, El Guijar, del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey, en Madrid, hemos tenido la oportunidad de trabajar tanto en el planeamiento y su ejecución como en la urbanización y en la edificación[1]. Esta circunstancia, que exige la elaboración y el seguimiento de todos los documentos y proyectos para la transformación de un suelo clasificado en el plan general como urbanizable programado hasta su conversión en suelo no sólo urbanizado sino edificado, permite la búsqueda de una coherencia entre planeamiento, espacio público y arquitectura, cuya consecución puede proporcionar claves para la comprensión del alcance técnico del proyecto urbano.

La intención de este artículo es describir el proceso de construcción de El Guijar, enfatizando las transferencias de determinaciones técnicas entre unos documentos y otros del desarrollo urbanístico, así como las dificultades, sobre todo procedimentales e inmobiliarias, para concluir satisfactoriamente una nueva zona de la ciudad. Una zona integrada adecuadamente en su contexto, equilibrada en sus funciones de residencia y utilización del espacio público, en la que se puedan dar las condiciones urbanísticas y arquitectónicas para "vivir bien". Este objetivo urbanístico es a la vez prosaico, por su evidencia, y extraordinariamente ambicioso, por la dificultad de su definición concreta.

Quiero reseñar brevemente que perseguir unas condiciones urbanas para "vivir bien" (aparcando momentáneamente qué se entienda por tal), aun debiendo ser el objetivo obvio de cualquier intervención urbanística, no es, en la práctica, el motor que moviliza esfuerzos y recursos técnicos y económicos en la construcción de la ciudad.

Por un lado, los objetivos de rentabilidad económica de los procesos de calificación, urbanización y edificación, en un marco de absoluta irracionalidad de los costes del suelo, condicionan de tal manera la actividad inmobiliaria profesional que ésta centra todas sus preocupaciones en la disminución de costes técnicos, constructivos y financieros hasta los límites que las innumerables, descoordinadas, confusas y, en algunos casos, arbitrarias normativas urbanísticas y arquitectónicas

1. Bajo la dirección general de E. Bardají y Asociados, S. L., arquitectos, ha intervenido en el conjunto de los trabajos el equipo Caveda, Granero, Romojaro, S. L., arquitectos, y en partes de él, ASURINSA, ingenieros (Enrique Fernández, ICCP, y Diego Moreno, ICCP) y ORDESA, abogados (Luis Felipe Arregui y Javier Echávarri).

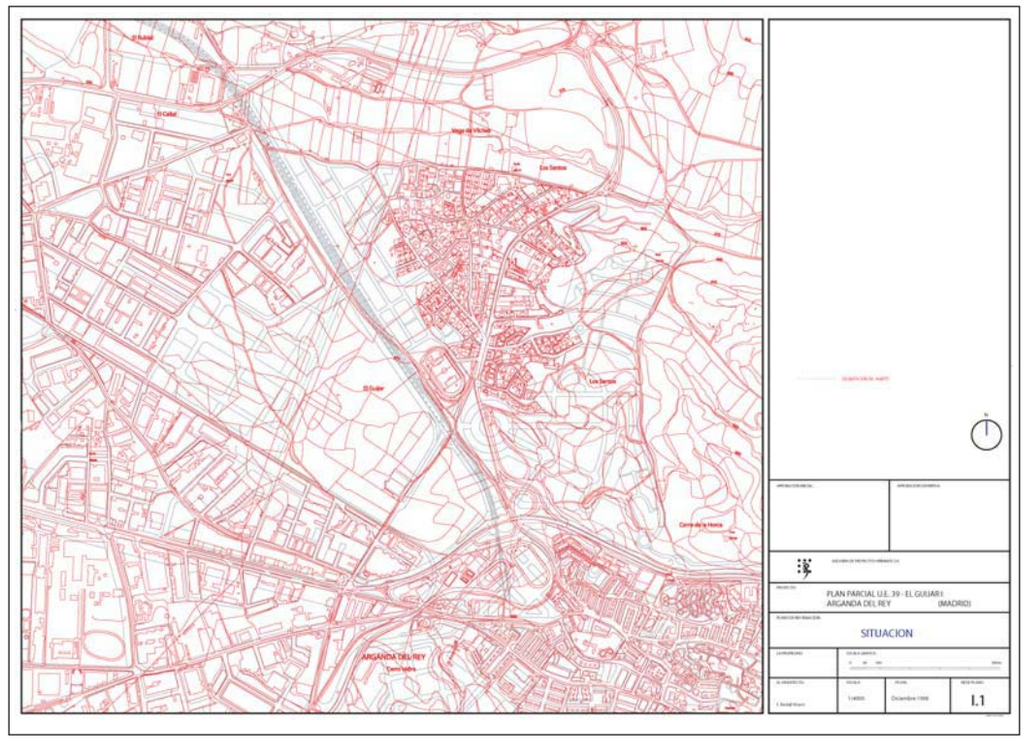


Figura 1: Plano de situación.

le permiten. No debe deducirse de esta afirmación que personalmente considere posible una orientación filantrópica de las empresas inmobiliarias, sino que la desorganización del sector, el coste del suelo y la oportunidad de venta rápida del producto final, en este momento histórico (gracias a un posible posicionamiento del dinero opaco en el valor inmobiliario con la puesta en funcionamiento del euro, al bajo coste prolongado del dinero, a la desviación de la inversión desde los mercados de valores con bajas rentabilidades al sector inmobiliario, a la mayor demanda de algunos tipos de vivienda por la mejora de las condiciones económicas de las familias españolas, a la consideración legal del suelo sólo como un valor económico y no de oportunidad social, al "río revuelto" de 17 legislaciones autonómicas, etcétera), dirigen los esfuerzos del sector no a descubrir cómo satisfacer adecuadamente demandas que son diversas y que de diferentes modos perseguirían su concepción del "vivir bien", sino a aprovechar el momento en un "tonto el último" que sin duda va a dejar, a medio plazo, a muchos últimos con cara de tontos.

"Por un lado, los objetivos de rentabilidad económica de los procesos de calificación, urbanización y edificación, en un marco de absoluta irracionalidad de los costes del suelo, condicionan de tal manera la actividad inmobiliaria profesional que ésta centra todas sus preocupaciones en la disminución de costes técnicos, constructivos y financieros hasta los límites que las innumerables, descoordinadas, confusas y, en algunos casos, arbitrarias normativas urbanísticas y arquitectónicas le permiten".

Por otra parte, los técnicos del sector hemos abandonado (unos más que otros) las reflexiones sobre qué debemos proponer en la ciudad para "vivir bien" y, o bien nos especializamos en aspectos parciales del proceso de construcción de la ciudad (interiorizando el aspecto parcial como el más importante del proceso con resultados harto frustrantes); o bien nos dejamos llevar por la vorágine inmobiliaria sin exteriorizar reflexiones críticas sobre el proceso…, que nos podrían dejar fuera de él; o bien intentamos, desde un papel hoy secundario, introducir penosamente ciertos criterios de coherencia global.

En este caldo de cultivo se desarrolla la unidad de ejecución 39, El Guijar, de Arganda y, por tanto, no se halla exenta de cuantas influencias se ha sugerido que existen en las líneas precedentes. Aun así, algunos aspectos de su desarrollo pueden resultar sugestivos para avanzar en el conocimiento, ya enunciado, de los componentes técnicos del proyecto urbano en su consideración global.

Figura 2: Grabado de la Ciudad Cómica, del tratado de Sebastiano Serlio (1618).

Objetivos del Plan Parcial de El Guijar

La concesión de la construcción y explotación de la extensión de Metro desde Madrid hasta Arganda del Rey modificó la posición del municipio en el área metropolitana de Madrid, mejorando sus comunicaciones con el núcleo central excesivamente dependientes, en la actualidad, de la N-III, muy saturada en horas punta. Esta circunstancia motivó, posiblemente, que el Ayuntamiento tramitara una modificación de su plan general con el objeto de calificar como residencial lo que era industrial. Resta por analizar si las características y el coste del servicio de Metro han modificado el reparto de modos de transporte en Arganda, y mejorado con ello la movilidad del municipio. En cualquier caso, la modificación de plan general fue aprobada con fecha 15 de diciembre de 1998, hecho que posibilitó la construcción de 116.190 m^2 de edificabilidad residencial, con un máximo de 970 viviendas (el 25% con protección oficial), y 13.292 m^2 de edificabilidad para industrias escaparate, manteniendo una industria existente y concentrando el conjunto de cesiones obligatorias en la zona este de la unidad para la construcción de un polideportivo de ámbito municipal. El sistema de actuación fijado por el plan general era el de compensación.

Con estos mimbres, el plan parcial pretendió fijar algunos criterios respecto a qué entendíamos por el concepto etéreo de “vivir bien” en términos urbanos. Así, consideramos que una posición satisfactoria para el resultado final era aquella que propiciara:

- Diversidad en las tipologías edificatorias.
- Preocupación, desde el planeamiento, por las posibilidades efectivas de cumplimiento de criterios higiénicos y distributivos de las viviendas en las arquitecturas que lo desarrollen, sin absurdas cortapisas de improvisados y obligatorios fondos edificables o alineaciones fijas, sin más sentido que resultar atractivos para una composición en planta del plano de imagen del plan parcial.
- Variedad en la percepción de los espacios libres que permita los flujos visuales entre espacios libres públicos y espacios libres privados.
- Un abanico extenso de experiencias visuales que nos alejara de la uniformidad de alineaciones a calle, de cornisas homogéneas en altura o de repetición redundante de modelos arquitectónicos.
- Diferenciación clara entre las vías de circulación rodada prioritaria, las vías de tráficos rodado y peatonal compartidos, y las vías o plazas estrictamente peatonales.
- Valoración de las secciones transversales de las calles en función de los usos que sobre ellas recaen.

“Estos componentes de diversidad, variedad y complejidad nos acercan a un entendimiento de la ciudad en el que la multiplicidad de estímulos visuales y de ámbitos para numerosas experiencias de relación social son entendidos como un factor de calidad urbana”.

Estos componentes de diversidad, variedad y complejidad nos acercan a un entendimiento de la ciudad en el que la multiplicidad de estímulos visuales y de ámbitos para numerosas experiencias de relación social son entendidos como un factor de calidad urbana.

Figura 3: Imagen urbana de El Guijar, en Arganda del Rey (2002).

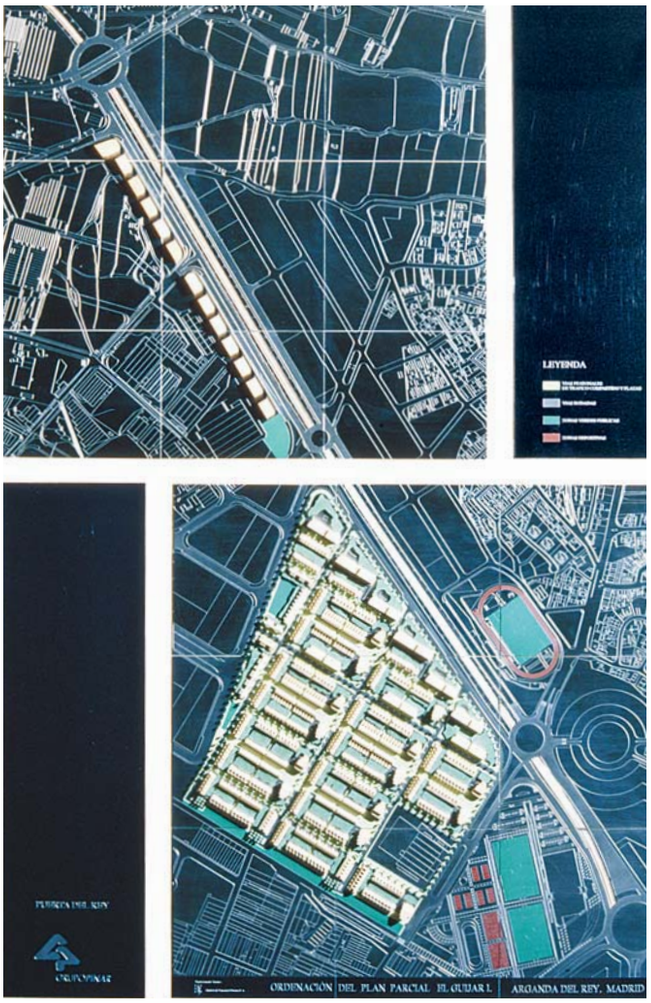


Figura 4: Volumetría indicativa del conjunto dentro de su entorno.

Figura 5: Ordenación del sector residencial.

"Contra el monocultivo de la manzana clónica y espuria propia de los ensanches decimonónicos que pueblan nuestras periferias, la diversidad y la complejidad".

Nada hay nuevo bajo el sol; nuestro tipo de ciudad, en este caso, no es otro que el de la "ciudad cómica" de Sebastián Serlio[2]. La convivencia simultánea de perspectivas truncadas, de asimetrías en la sección de las calles, de diversidad en las fachadas, de presencia en la escena urbana de rincones y de espacios afuncionales proporciona riqueza perceptiva y distintas posibilidades de uso del espacio libre (véanse las figuras 2 y 3). Contra el monocultivo de la manzana clónica y espuria propia de los ensanches decimonónicos que pueblan nuestras periferias, la diversidad y la complejidad.

Este posicionamiento por la variedad no tiene por qué confundirse, en este caso, con el desorden. El trazado del plan parcial responde a una organización en damero ortogonal en el que el viario rodado de acceso principal conforma manzanas de gran dimensión, que se ven divididas por viarios de tráfico compartido y de nuevo seccionadas por caminos peatonales. Una vía diseñada por el plan general limita el ámbito en su contacto con la vía del Metro y conforma, mediante cuatro glorietas de tráfico y su duplicación al otro lado de la vía, la conexión entre los barrios al norte y al sur del Metro y un nuevo acceso al centro de la villa de Arganda (véanse las figuras 4 y 5). El polideportivo que concentra las cesiones del plan parcial linda con la estación de Metro y, desde él, puede accederse a ella andando con comodidad desde la prolongación de la calle comercial de la unidad, o bien utilizando el carril-bici que rodea la actuación y conecta con el diseñado para la ciudad de Arganda.

2. Serlio, Sebastiano. *Tutte l'opere d'architettura, et proepettiva, di Sebastiano Serlio bolognese*. Edición de Gio. Domenico Scamozzi. Venecia, 1618.

Figura 6: Detalle del plano de determinaciones volumétricas, alineaciones y rasantes de la manzana número 8.

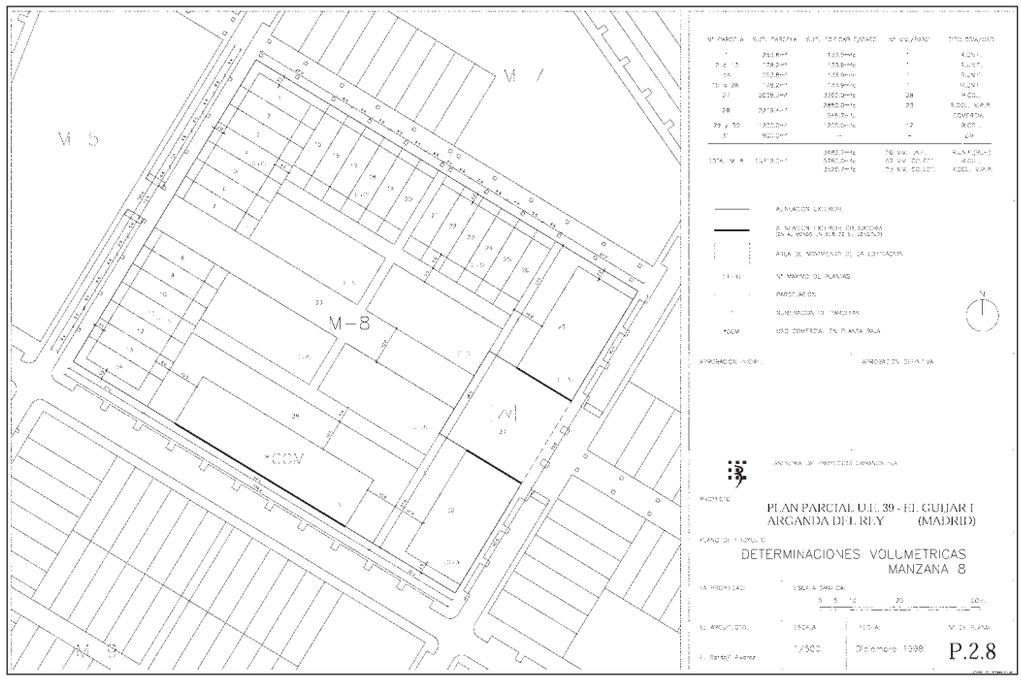
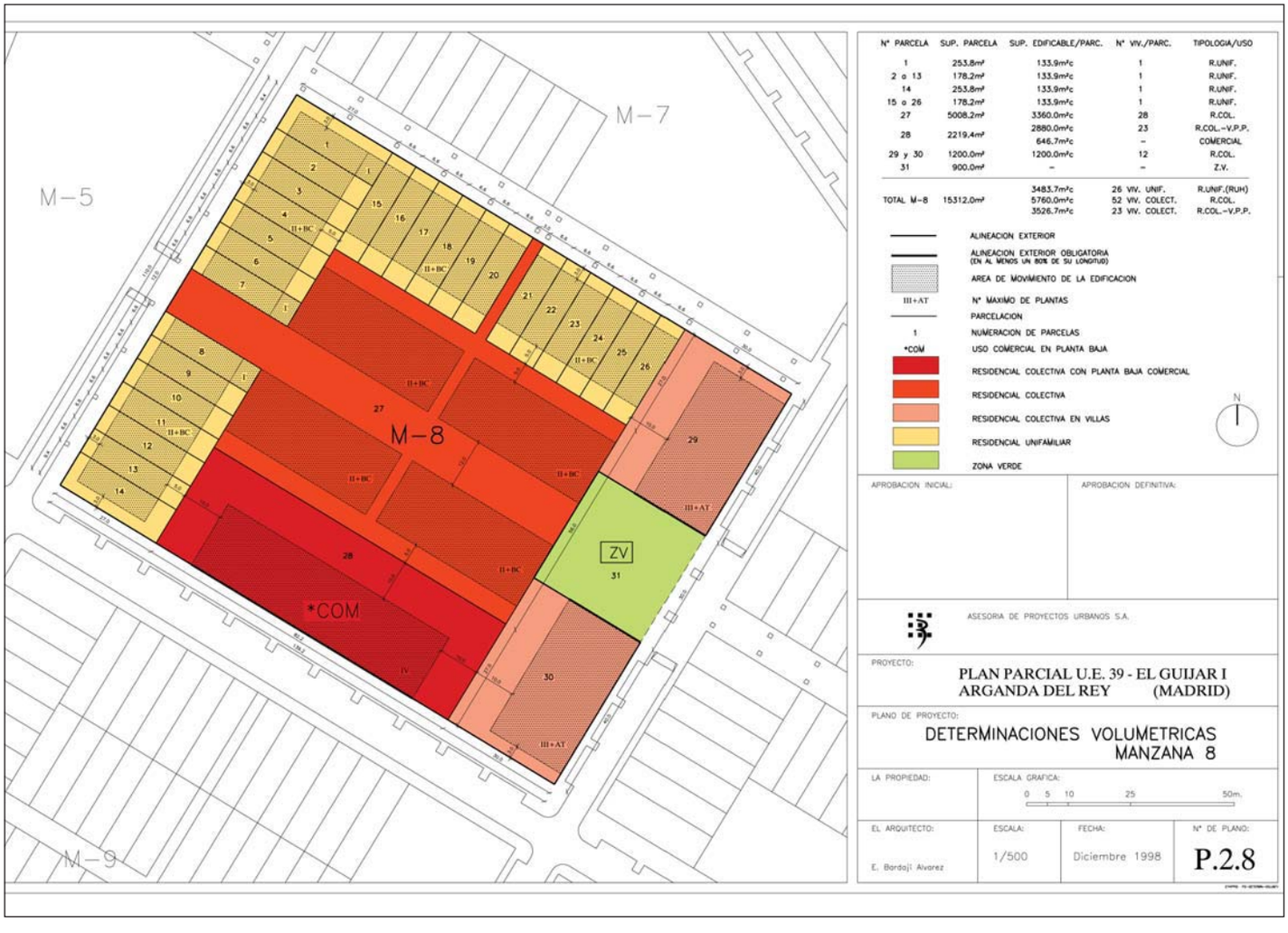


Figura 7: Zonificación de la manzana n.º 8.



“El plan parcial, por tanto, sólo exige la alineación obligatoria de la edificación cuando, desde el nivel de diseño del proyecto urbano, se entiende necesaria para la imagen global de la ciudad”.

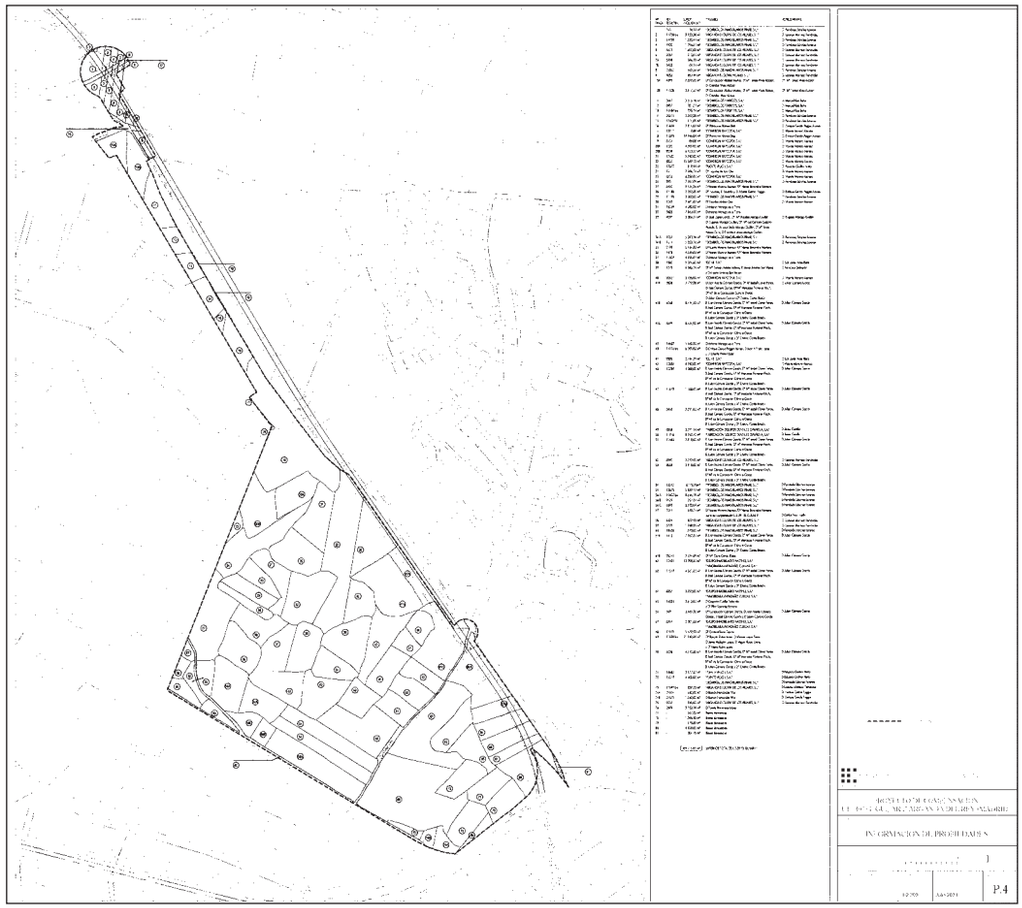
Sostenida por esta estructura viaria clásica, la calificación pormenorizada induce la diversidad de tipologías edificatorias en cada una de las manzanas, haciendo compatibles viviendas colectivas y viviendas unifamiliares, y condicionando las alineaciones obligatorias únicamente a la conformación de espacios urbanos relevantes, como plazas o calles comerciales. El plan parcial, por tanto, sólo exige la alineación obligatoria de la edificación cuando, desde el nivel de diseño del proyecto urbano, se entiende necesaria para la imagen global de la ciudad. En el resto de los casos, la técnica del área de movimiento permite una flexibilidad en las arquitecturas, que están en la línea de la diversidad que se persigue como objetivo general (véase la figura 6).

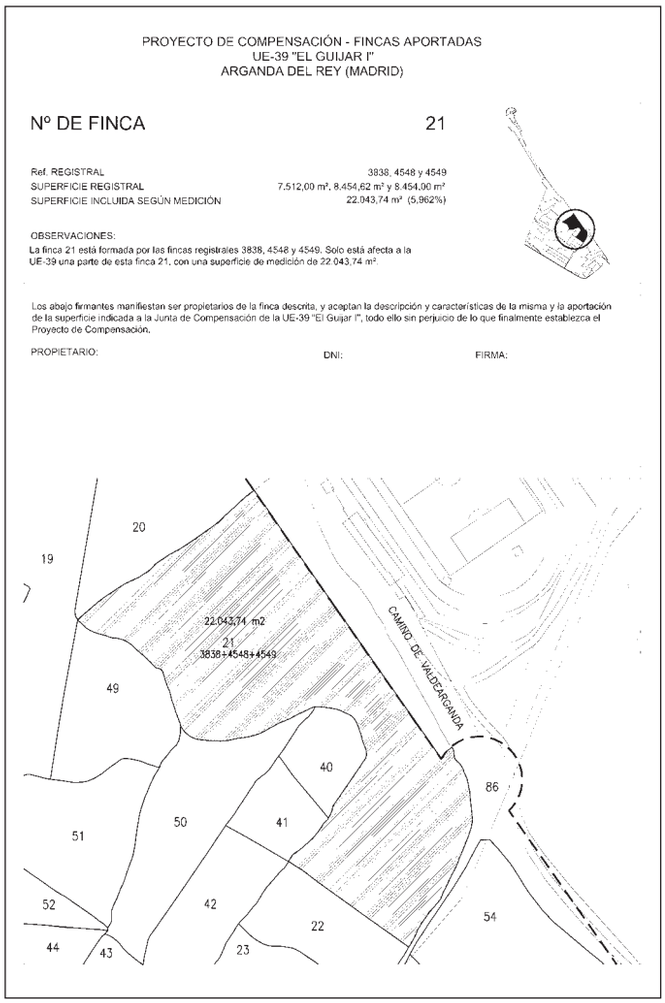
El proyecto de compensación

Como se ha dicho, el plan general fijaba como sistema de actuación el de compensación. Un convenio entre una mayoría de propietarios y una empresa inmobiliaria (Grupo Pinar) permitió el desarrollo de la unidad con agente urbanizador.

La pequeña dimensión de las propiedades originales de suelo (véase la figura 8), las dificultades de la identificación topográfica de las descripciones registrales y su incoherencia en muchos casos con los planos catastrales (generalizado mal de la gestión urbanística española) exigieron la elaboración de fichas individualizadas por propietario (véase la figura 9) que, en el “puzzle” general de la unidad, permitiesen alcanzar acuerdos de superficies y lindes entre unos propietarios y otros. Tras no pocas reuniones, y procediendo a explicar a cada propietario de forma individual las características reales de su propiedad, pudieron redactarse y aprobarse tanto las bases y estatutos para la constitución de la Junta de Compensación, como la efectiva constitución de la misma y, finalmente, el proyecto de

Figura 8: Plano parcelario inicial.





Izquierda:
Figura 9: Ejemplo de ficha de descripción de las parcelas originales.

Derecha:
Figura 10: Ejemplo de ficha de descripción de las parcelas resultantes.

compensación, en el que se adjudicaban a cada propietario las parcelas resultantes de la ordenación (véase la figura 10), que garantizaba sus derechos en función de la superficie aportada, de los usos a que se destinaba la parcela resultante y de la suscripción o no del convenio con el agente urbanizador.

Dadas las características, este proceso de gestión jurídica del planeamiento es extremadamente "garantista" para la propiedad en la legislación urbanística española, de enorme complejidad. Sin embargo, suele ser común que esta complejidad se acentúe, en esta fase, debido a la separación del trabajo entre abogados, urbanistas y arquitectos o ingenieros urbanistas. En nuestro caso, afortunadamente, la colaboración entre unos técnicos y otros (con muchos años de labor en común, pues el trabajo en equipo no se improvisa) facilitó el hecho de que todos los propietarios se adscribieran a la Junta de Compensación y suscribieran el proyecto de compensación.

La elaboración de dicho proyecto no debe sujetarse únicamente, como es obvio, a las determinaciones del plan parcial. Para ser eficaz y posibilitar la complejidad urbana que perseguíamos como objetivo, deben encontrarse en el plan algunos elementos técnicos que hagan el proceso de reparcelación menos dificultoso para los propietarios de suelo y, con ello, más rápida y pacífica su redacción. Además de la información individualizada a la que ya he hecho referencia, el tamaño de la parcela resultante y su suficiente número (posibilitado por las determinaciones gráficas del plan parcial o por la adecuada redacción de sus normas urbanísticas) resultan imprescindibles para evitar, en la medida de lo posible, adjudicaciones en proindiviso, que retrasan y oscurecen la ejecución de las determinaciones del plan. Quizá un ejemplo aclare lo que acaba de señalarse.

Cuando antes he mencionado críticamente las ordenaciones en manzana cerrada con alineación fija a vial que inundan nuestras periferias, lo he hecho desde la inadecuada imagen urbana que, en mi opinión, generan. Pero en este tipo de ordenación se esconde también una incorrecta comprensión de los procesos compensatorios o reparcelatorios, en especial cuando las normas urbanísticas de los planes que las contienen determinan la identificación de la parcela susceptible de ser edificada con la propia manzana. Ello induce, en la práctica, a dos consecuencias.

La primera es que el tamaño de las parcelas-manzanas y su edificabilidad media (unos 10.000 m^2), con aprovechamientos medios netos cercanos a 2 m^2/m^2, hace que éstas sólo puedan ser adjudicadas a grandes propietarios de suelo, relegando a los pequeños a manzanas en proindiviso. El proceso de concentración de la propiedad del suelo se impulsa en gran medida con este tipo de ordenación, tanto por la adjudicación directa, ya citada, como por las posibilidades de compra de los proindivisos por parte de los inversores más potentes. El ejemplo de la gestión de la compensación en los PAUs madrileños, condicionada por el tipo de ordenación que se ha descrito y criticado, podría esclarecer de manera muy didáctica cómo se ha llegado a los procesos de concentración de la propiedad del suelo urbanizable en Madrid; aspecto éste que no pocos problemas genera en el control público del crecimiento del municipio.

La segunda consecuencia es la identificación de la unidad de promoción inmobiliaria con la manzana, lo que genera imágenes arquitectónicas unitarias de gran tamaño y comunidades de propietarios de aproximadamente 100 viviendas, capaces de mantener los patios interiores como nuevo espacio libre (privado) de nuestras nuevas ciudades.

Estas dos consecuencias modifican radicalmente la percepción y utilización de estos nuevos ensanches con relación a los originales, a los que pretenden parecerse. La adecuada relación entre plan parcial y proyecto de compensación, con la posibilidad de que este último tenga campo para una adjudicación diversificada de parcelas resultantes y utilice los coeficientes de ponderación entre usos para ajustar adjudicaciones (sin la necesidad de repartos proporcionales de usos a los diferentes propietarios como se ha hecho en los PAUs; ¿para qué sirven estos coeficientes, bien calculados, si no?), permite una diversidad de iniciativas de menor tamaño, que introducen riqueza y complejidad.

El proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización de la unidad de ejecución de El Guijar tenía un alto grado de dificultad técnica no sólo por las características de sus servicios o acabados superficiales, sino por el grado de relaciones que exigía tanto con obras periféricas del Ayuntamiento u otras Juntas de Compensación, o con las compañías suministradoras de servicios.

Por la unidad discurrían tres líneas de alta tensión que, por una sensata determinación municipal, debían ser enterradas. La unidad había de contar con suministro de red de telecomunicaciones y con servicio de recogida de basuras selectivo mediante contenedores enterrados y accesibles por elevación neumática. El abastecimiento de agua potable dependía de la suscripción de un convenio entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Arganda, cuya firma se demoraba por la discusión sobre los costes de inversiones ajenas a la unidad, pero necesarias para ésta y para el conjunto del municipio. La empresa concesionaria del Metro imponía unas condiciones de cerramiento ajenas al proyecto de urbanización aprobado.

La satisfacción de cada una de estas demandas, necesarias para un correcto funcionamiento de la unidad, ha estado condicionada por la prepotencia en la imposición de los criterios técnicos de las compañías privadas de suministros, y su puesta en servicio no se ajusta a conceptos de homogeneidad y coordinación en las normativas específicas de cada una de ellas.

En efecto, Madritel debe cablear las nuevas urbanizaciones de la Comunidad de Madrid; sin embargo, existen determinadas zonas en las que no tiene interés en prestar este servicio.

“La liberalización de todos estos servicios no ha producido ‘todavía’, matizaremos con optimismo, una competencia que mejore la prestación del servicio. Hoy, la realidad nos muestra que abordar una urbanización extensa tiene un grado tal de incertidumbre que hace imposible fijar en un proyecto soluciones técnicas, plazos de ejecución y costes ciertos de la obra a realizar”.

Las compañías eléctricas conocen la obligatoriedad de hacer subterráneos sus tendidos aéreos en suelos urbanizables, mas no manifiestan interés alguno por ello y condicionan sus convenios de suministro al pago del enterramiento. El Canal de Isabel II impone criterios técnicos en la ejecución de la urbanización, cambiantes desde el momento en que se aprueba el proyecto y el momento en que éste se ejecuta. Telefónica no quiere compartir arquetas de registro con las compañías de cableado de telecomunicaciones, para así racionalizar el uso de zanjas y registros, y viceversa. Gas Natural duda respecto a las características técnicas de las acometidas a la parcela, en función de qué técnico sea quien las supervise. La adjudicataria del servicio de recogida de basuras suministra los contenedores, pero no la obra civil para enterrarlos, etcétera.

La liberalización de todos estos servicios no ha producido “todavía”, matizaremos con optimismo, una competencia que mejore la prestación del servicio. Hoy, la realidad nos muestra que abordar una urbanización extensa tiene un grado tal de incertidumbre que hace imposible fijar en un proyecto soluciones técnicas, plazos de ejecución y costes ciertos de la obra a realizar.

Cuando hablamos de “proyecto urbano” en nuestro campo de intervención como arquitectos o explicamos sus contenidos como profesores, obviamos por falta de tiempo o de conocimientos estos aspectos que, sin embargo, son de gran relevancia para la forma de la ciudad.

En efecto, la racionalización del sistema de saneamiento, por ejemplo, exige movimientos de tierra en superficie en muchas ocasiones contradictorios con la topografía original, de tal manera que el “moldeado del terreno” o la construcción de “nuevas geografías” (actitud teórica de extendido éxito en las revistas especializadas) olvidan, al menos en su formulación teórica, los condicionantes de los servicios urbanos.

“Hemos procurado que la diversidad que perseguimos en la imagen final de la ciudad se refleje también en sus pavimentos [...]”.

De igual forma, podemos constatar que la descoordinación de los servicios urbanos hace que las aceras puedan llegar, con un poco de imaginación, a no tener pavimento superficial, tras haber sido sustituido éste por los registros telefónicos, por los de una o varias compañías de telecomunicaciones, por los del gas, por los de las llaves de corte del abastecimiento de agua, por las tapas de los centros de transformación eléctrica subterráneos, por las bocas de la recogida de basuras, etcétera.

Ante la falta de galerías de servicios, hecho que obedece a razones económicas, la coordinación de todos estos reflejos superficiales de los servicios enterrados es tan compleja como desesperante. En Arganda hemos diseñado una franja de pequeño adoquín irregular, de 6 x 6 cm aproximadamente, que debería haber contenido tanto estos registros como farolas y bancos, de tal manera que su sustitución y mantenimiento estuvieran facilitados por la pequeña dimensión de la pieza cerámica (a imitación del adoquín de piedra natural portugués). Esta pieza resulta de la ruptura en obra de un ladrillo macizo cerámico preparado con canaladuras durante su cocción, lo que facilita su despiece y aporta irregularidad al adoquín resultante (véase la figura 11).

Figura 11: Detalle del pequeño adoquín cerámico.

Hemos procurado que la diversidad que perseguimos en la imagen final de la ciudad se refleje también en sus pavimentos, y por este motivo hemos empleado ladrillo macizo cerámico de color rojo en las calles de tráfico compartido y en las grandes barbacanas que señalan la prevalencia del peatón en el encuentro de las calles de tráfico rodado con las plazas, combinado con el adoquín cerámico ya reseñado, con piezas de hormigón en aceras comerciales y plazas, adoquín de hormigón negro en plazas de aparcamiento, estando contenidos todos estos materiales

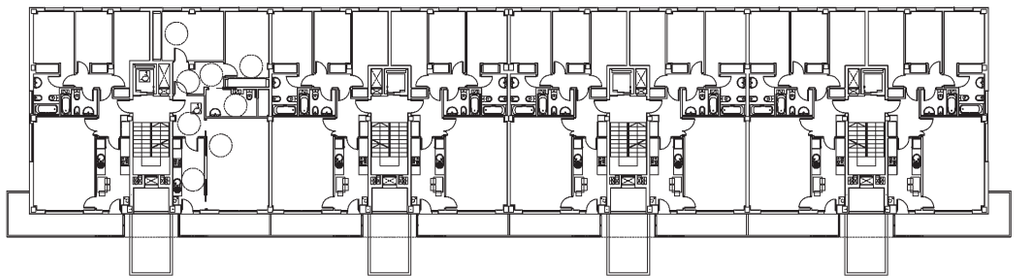
por un bordillo de hormigón de 30 cm de anchura, lo que permite realizar las barbacanas de acceso a garajes de edificaciones sin necesidad de modificar la modulación del despiece de la acera (véase la figuras 11).

La edificación

Desde el planeamiento parcial, como ya se ha apuntado, han sido ideados algunos de los aspectos que caracterizan a la edificación que estamos construyendo en la unidad de ejecución El Guijar: no sólo su disposición en planta, sino también su diversidad tipológica, dirigida en todos los casos a conseguir una buena orientación general de las viviendas y una presencia variada en la escena urbana.

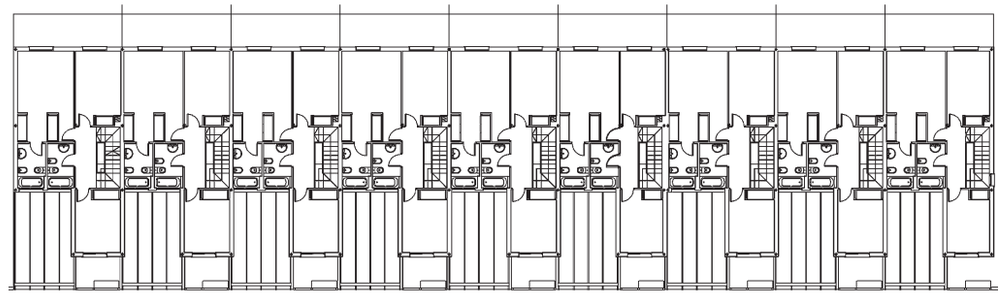
Combinados en las manzanas, hemos diseñado los siguientes tipos, que se encuentran en fase de construcción:

- Viviendas colectivas de protección oficial con terrazas (véanse las figuras 12 y 13).
- Viviendas colectivas de protección oficial (VPO) sin terrazas (véanse las figuras 14 y 15).
- Viviendas unifamiliares con garaje en superficie sin patio interior (véanse las figuras 16 y 17).
- Viviendas unifamiliares adosadas con garaje en superficie y con patio interior.
- Viviendas unifamiliares adosadas con garaje común subterráneo y posible ampliación.
- Viviendas colectivas en disposición de villas urbanas *(Stadtvilla)* en los costados de las plazas peatonales (véanse las figuras 18 y 19).
- Viviendas colectivas en disposición de villas urbanas, en ubicaciones diferentes a las plazas (véanse las figuras 20 y 21).
- Viviendas colectivas con bajos comerciales (véanse las figuras 22 y 23).

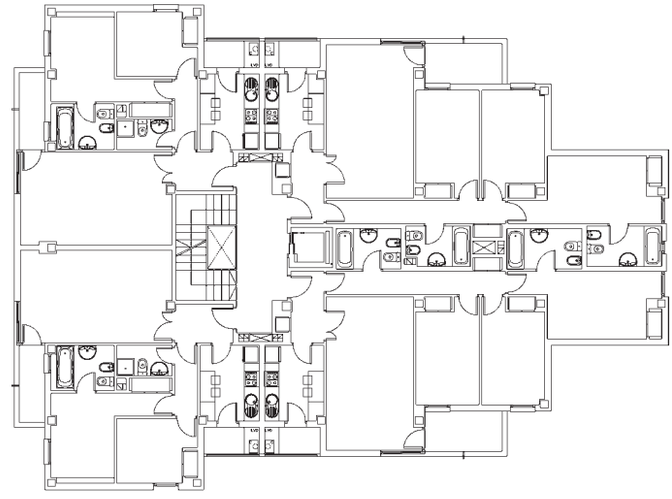


Figuras 12 y 13: Viviendas colectivas de protección oficial (VPO) con terrazas. Planta de un bloque e imagen de conjunto de la fachada principal.

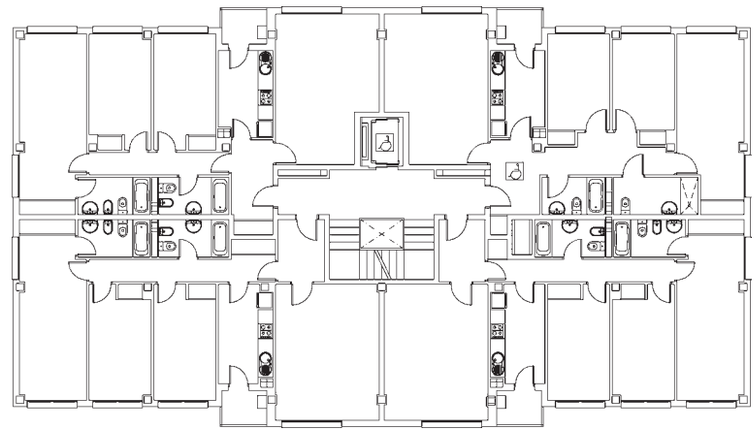
Figuras 14 y 15: Viviendas colectivas de protección oficial sin terrazas. Planta de un bloque y alzado principal.



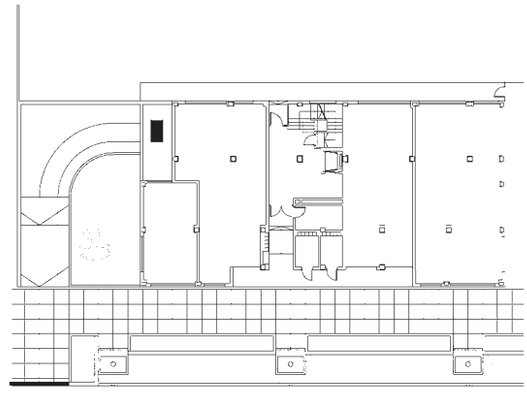
Figuras 16 y 17: Adosadas con garaje en superficie. Planta e imagen desde la vía de acceso.



Figuras 18 y 19: “Villas urbanas” de vivienda colectiva. Planta e imagen de conjunto.



Figuras 20 y 21: “Villas urbanas” de vivienda colectiva. Planta y alzada principal.



Figuras 22 y 23: Bloque de viviendas colectivas con bajos comerciales. Planta y fachada a la calle.

En los diferentes proyectos residenciales, hemos seguido criterios comunes de diseño relacionados, en algunos casos, con la concepción general de la unidad y, en otros, de carácter puramente arquitectónicos.

Entre los primeros, la búsqueda de paramentos con variedad volumétrica en las fachadas sureste que patenticen la formación de sombras y la riqueza perceptual, o la utilización de dos tipos de ladrillos que, dentro de la dispersión tipológica, proporcionen una cierta unidad cromática. Entre los segundos, la adecuación entre estructura portante y resolución distributiva, bajo principios de racionalidad económica y austeridad en los recursos formales.

También, como criterios arquitectónicos comunes, dentro de las demandas comerciales del tipo de vivienda, del cumplimiento de las normas de diseño de la VPO, y ajustándonos a los parámetros de edificabilidad y áreas de movimiento fijados para cada manzana por el plan parcial, hemos procurado que la longitud de fachada por vivienda sea suficiente para conseguir proporciones adecuadas en las distintas estancias.

Nuestra concepción del “vivir bien”, que ha sido explicitada más arriba, se expresa también por la importancia que damos a otros elementos aún no señalados, tales como la buena dimensión de las ventanas, la resolución constructiva de los detalles de cerramiento y acabados, o la durabilidad y bajo mantenimiento de las edificaciones.

Arganda está siendo para nosotros la constatación de que la complejidad, disciplinaria y productiva, exige una actitud humilde. Nuestro estilo de diseño es nuestra actitud, y ésta no es

Figura 24: Imagen de una pequeña plaza del barrio.

otra que la de mantener una tensión permanente en todos los niveles hacia la excelencia como utopía, pero intentando comprender y sumergirnos en los procesos reales de construcción de la ciudad. Huimos de lo apolíneo; nos preocupa seriamente el despilfarro económico; nos interesa la exactitud constructiva, pero no la anteponemos a la confortabilidad; perseguimos la dignificación de lo “medio” como valor diferenciado de lo mediocre; aspiramos a una belleza compartible y transmisible que nos aleje por igual de la genialidad (de la que, desafortunadamente, no disfrutamos, pero que sabemos identificar cuando surge y de la que conocemos su escasez) y de lo anodino, que en nuestras ciudades se encuentra presente con una rotundidad aplastante.

•