

ARROYOMOLINOS: UNA PROPUESTA DE DESARROLLO TERRITORIAL.

JOSE SEGUI, Arquitectos Asociados
José Seguí, Ramón Engel, Antonio Suescun. *Arquitectos.*

Figura 1.
Situación dentro de la estructura del Area Metropolitana de Madrid.

Figura 2.
Vista General de Arroyomolinos.

Situación Actual.

Arroyomolinos forma parte de los 178 Municipios que conforman la Comunidad Autónoma de Madrid. Su estratégica situación respecto al Area Metropolitana la sitúan en el límite Sur de la Corona Metropolitana y a tan sólo 22 Km. de la Ciudad de Madrid, limitando por el Norte con Móstoles y por el Oeste con Navalcarnero.

Su actual población es de 2.228 habitantes (según censo de 1985), y la superficie del municipio es de 2.000 Ha. aproximadamente.

Urbanísticamente se rige por las Normas Subsidiarias que fueron aprobadas inicialmente el 8/11/94 y provisionalmente el 18/4/95.

La oferta residencial que prevee dichas Normas Subsidiarias para los próximos diez años es de 1.362 viviendas, a las cuales aplica una Tasa media de 3,63 personas por hogar y un incremento vegetativo por natalidad de 30 personas anuales, lo cual le da un incremento de población de 4.211 personas que sumadas a los actuales 2.228 habitantes resultaría una población de 6.799 personas para el horizonte del año 2.005.

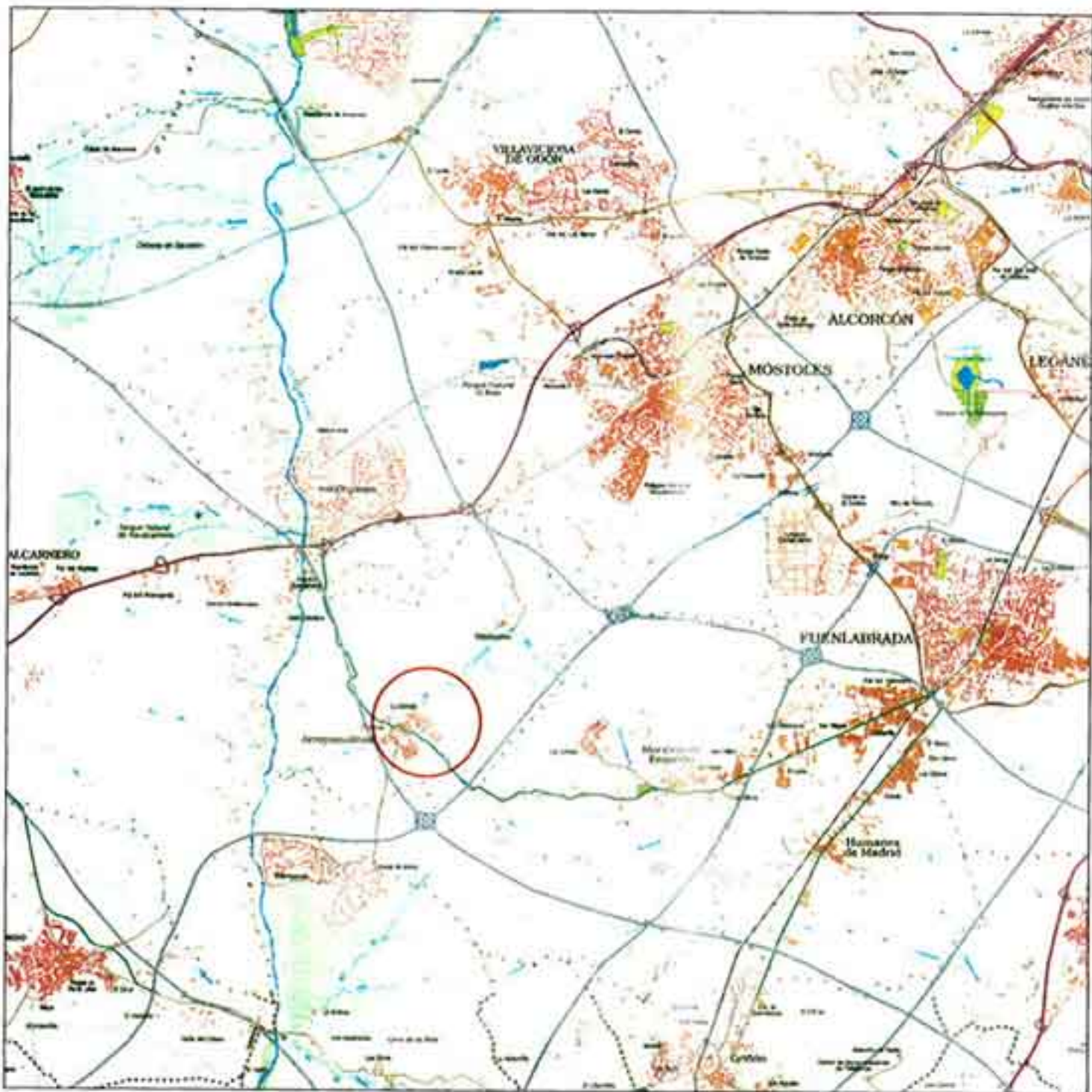
Hacia una nueva concepción de la Estructura Metropolitana.

La escala y la interrelación de los problemas de crecimiento de Madrid superan actualmente su propia delimitación física municipal, cuyas soluciones y alternativas futuras habrá que buscarlas dentro de un ámbito territorial más extenso como es el Area Metropolitana de Madrid.

En este sentido, y siguiendo las directrices e instrucciones de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la COMUNIDAD DE MADRID, se redacta esta Propuesta de Ordenación para ARROYOMOLINOS partiendo de su consideración de Municipio integrado en la Corona Sur del Area Metropolitana, y cuya posición estratégica puede plantear otros horizontes de crecimiento dentro de la conurbación que supondrá la nueva concepción de la estructura metropolitana de Madrid.

ARROYOMOLINOS, como definición de una atractiva oferta residencial.

Dentro de esta nueva concepción de la estructura metropolitana, Arroyomolinos puede jugar un importante papel en su capacidad de ofertar un producto residencial



novedoso y atractivo precisamente en la Corona Sur del Area Metropolitana.

De hecho, su fuerte dinámica de crecimiento residencial arranca en la década de los 80, produciéndose en 1991 la Tasa más alta de crecimiento de toda la Comunidad de Madrid (33,64 por ciento). Esta dinámica de crecimiento sigue siendo importante en la década de los 90, alcanzando de nuevo en 1995 la mayor Tasa anual de la Comunidad de Madrid (24,96 por ciento).

Estos fuertes crecimientos poblacionales son precisamente la consecuencia de su estratégica situación con respecto a la Corona Sur Metropolitana y a la ciudad de Madrid, y sobre todo a su atractiva oferta al mercado de un producto residencial basado en la vivienda unifamiliar de baja densidad y moderados precios, ofertas prácticamente inexistentes en los municipios de esta Corona Sur. Si a todo ello añadimos su cualificado paisaje natural de los espacios naturales de alta calidad ambiental del sistema verde del río Guadarrama, y la condición topológica del terreno cuyas matizadas irregularidades son sólo las debidas a las escorrentías y ramblas, plantea todo ello valores innegables para organizar su uso con los criterios y principios de orden espacial que antes hemos enunciado como específicos de la residencia de baja densidad.

Una ciudad residencial polinuclear

La oferta residencial innovadora que ARROYOMOLINOS puede ofertar requiere romper la tendencia que ha mostrado hasta ahora la Corona Sur del Area Metropolitana: la concentración del alojamiento plurifamiliar de alta densidad. Crear un producto novedoso que sea el contrapunto de la imagen especializada de la residencia concentrada y repetitiva de alta densidad, exige poner las condiciones para que se hagan cosas nuevas y diversas. Además, la integración entre ellas no se debe organizar como indiferenciada continuidad, sino que se ha de articular a través de elementos territoriales generales y atractivos que aseguren la relación entre piezas residenciales-urbanas manteniendo la independencia e identidad diferencial de cada cual: "juntos pero no revueltos" es la expresión que mejor traduce el orden territorial de un área residencial diversificada -para montar ofer-

tas variadas y atractivas en sí mismas- e integradas -para asegurar el disfrute flexible de todas, su economía de escala, y la captación de demandas especializadas y de calidad.

Las dimensiones del extenso territorio de esta actuación son controlables en el sentido que permiten comprender unitariamente la "nueva ciudad residencial", pero también pueden entenderse muy amplias, en cuanto que posibilita diversificar los productos y concebirlas como piezas urbanas diversas y con grados de relativa autonomía. El tamaño es pues adecuado para aplicar en su seno con claridad los criterios enunciados, dando al territorio estructura y amenidad, y no ocupándolo por mera contigüidad de actuaciones o de modelos topológicos residenciales repetitivos.

Justificación urbanística de la Propuesta

El valor estratégico de lo que denominamos el "lugar" de la ciudad como hecho geográfico, adquiera una predominante importancia en el análisis del territorio entendido más allá de la significación de la ciudad clásica compacta, y en la fuerza que adquieren los "lugares periféricos" en contraposición a lo que en el sentido clásico la urbanística determinaba como ausencia de lugar, de determinaciones y de propuestas.

Esa búsqueda de la "fuerza del lugar" periférico, ajena a las relaciones contradictorias campo-ciudad, o ciudad compacta, ciudad flexible, es la que en nuestro trabajo más se ha valorado a la hora de tratar el territorio de ARROYOMOLINOS como un "proyecto". No hay por ello en esta reflexión, irrelevancia o vulgaridad repetitiva en las periferias de ARROYOMOLINOS si no más bien modernidad, flexibilidad de las formas, ruptura con la formalización excesiva diferenciadora entre campo y ciudad, necesidad de resolver los problemas funcionales que la "ciudad interior" ya no puede, y de superar las dificultades estéticas de la vacuidad. En todo caso se sugiere "lugares", llenos de voluntad positiva y con un campo de libertades para planificar el futuro más desde el presente que desde el ensimismamiento del pasado.

La Periferia como territorio activo.

En los trabajos que aquí desarrollamos, se apuesta por dotar de referencias discon-

tinuas a la fuerte urbanidad compacta que ofrece los instrumentos clásicos de la ciudad actual, sugiriendo ideas e imágenes de aquello que todavía no se ha hecho pero que es necesario para el desarrollo competitivo del territorio. Ese abanico de referencias discontinuas, de lugares de invención de las formas y los tipos urbanos, genera la imagen de una Propuesta "flexible" contrapuesta a la uniformidad formal de la ciudad compacta que ya no puede resolver estos problemas con los instrumentos clásicos de la ciudad "fundacional".

En los últimos años, en nuestras ciudades, la fuerza simbólica y convencional de los centros tradicionales ha reducido la imaginación de otros tejidos urbanos. El pensamiento tipologista y la visión del edificio de arquitectura como un exclusivo "objeto", ha sido el motivo de renunciar a entender la fuerza y la diversidad de las infraestructuras y territorios, de los centros de servicios y nuevas tecnologías industriales, de la gran movilidad acompañada de la extrema privacidad y de entrar en el terreno figurativo de las formas urbanas más contemporáneas.

Desde estas posiciones, se intenta elaborar de manera teórica y aplicada la idea del territorio como periferia urbana, no entendido este negativamente como contraposición o degradación de la ciudad central, sino al contrario, entendido como un territorio activo del proyecto contemporáneo de ciudad.

No obstante todo lo dicho, proyectar la periferia territorial de ARROYOMOLINOS no quiere decir dotar de un nuevo orden global a todo el territorio, de especular el medio o de pretender ayudarlo a redimirse. Las actividades redentoras o especulativas de las periferias no arrancan nunca un proyecto serio de la periferia. Porque la reivindicación de la continuidad contra la discontinuidad, como una reivindicación social, no es más que una verdad a medias, puesto que la historia urbana ha demostrado que en la mayoría de los casos las relaciones entre el orden tipológico o formal urbano y la incidencia social han demostrado su independencia.

En este sentido, entendemos que ARROYOMOLINOS necesita generar procesos económicos autóctonos y autónomos en su

Figura 3.
Posibles zonas de extensión atendiendo a sus elementos territoriales que lo estructuran.

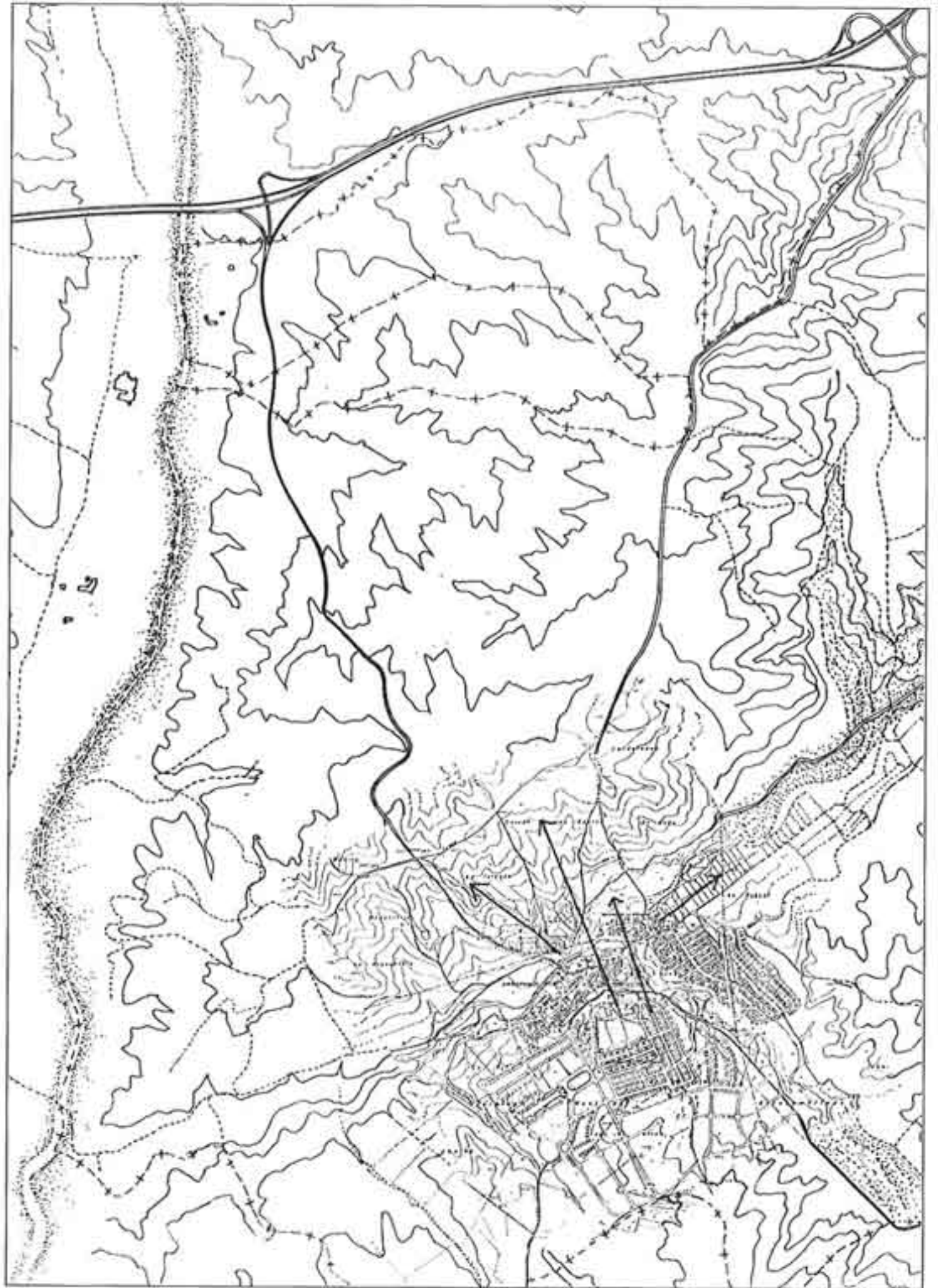
concepción como iniciativas de sus dinámicas de gestión. Esto significa, a nivel urbanístico, imaginar "tipos" de establecimientos o modelos urbanos autónomos, bien como colonias residenciales o hábitats "garden". Será necesario elaborar e investigar en los modelos autónomos de escala intermedia y espacios de hábitats e infraestructuras heterogéneas, que adquieran fuerza como paradigmas de una nueva estructura urbana y metropolitana. Y todo ello, expuesto, sin el sentimiento de obsolescencia que significa como alternativa urbana esa gran virtud de la ciudad tradicional que es el continuo unificado, y compacto globalizador; sino más bien como sentimiento de modernidad, de diversidad respecto a la regularidad clásica, a la economía más dependiente y menos competitiva.

"Proyectar" la Periferia del núcleo de ARROYOMOLINOS.

La Periferia de ARROYOMOLINOS se define como un territorio indefinido, con ausencia de continuidades, repeticiones o sistemas. En este sentido, y en consecuencia, aparecerán una serie de nuevas relaciones del espacio y la escala de los elementos urbanísticos y arquitectónicos.

Partiendo de la inevitable e importancia comprensión del lugar, su fuerza proyectual estaría precisamente en el tratamiento de los vacíos generados entre las diferentes intervenciones u objetos desligados entre sí. Es desde este entendimiento de los lugares periféricos y de sus procesos de superposición de los fragmentos construidos capaces de apreciar los vacíos intersticiales entre ellos como espacios positivos, desde donde podríamos encontrar algunas de las claves para proyectar las periferias. Los espacios vacíos entre las diferentes intervenciones y sus adecuadas distancias entre sí, y el nuevo orden de las relaciones del "espacio" y las "escalas" de las proyectaciones urbanísticas y arquitectónicas serán las principales reflexiones que se aportan en los trabajos que a modo de experiencias aquí se presentan.

Encontrar un nuevo modelo de "otra" ciudad sobre estas áreas periféricas, conformada con diferentes instrumentos a los de la ciudad fundacional, sería uno de los principales objetivos proyectuales sobre estos espacios periféricos que requieren ser



3

Figura 4.
Foto aérea de la situación actual.
Figura 5.
Elementos Territoriales y directrices sobre las que se apoya el desarrollo de la Propuesta.

entendidos de manera diferente tanto en sus espacios como en sus escalas de intervención.

Criterios y objetivos de la Propuesta

La experiencia de modelos tipológicos residenciales en nuestro país, empieza a ser muy amplia como fruto de importantes operaciones que actualmente comienzan a hacerse realidad.

Es evidente que el éxito de los métodos empleados para la "recomposición morfológica" en las áreas centrales y vacíos urbanos "semiperiféricos", permite recuperar el concepto del "proyecto urbano", en las operaciones de dar "forma arquitectónica" a las piezas urbanas de la ciudad. Precisamente en un territorio metropolitano en donde las deficiencias y ausencias de estos conceptos ha provocado en épocas anteriores situaciones caóticas urbanísticas y arquitectónicas.

Hoy estamos convencidos, que ni sirve el modelo de crecimiento cuyo desordenado crecimiento urbano se producía al margen de la ciudad y de su propia estructura general; ni tampoco sirve el modelo "redentor" basado en la tiranía de los instrumentos repetitivos de la ciudad fundacional. El hecho de que sea necesaria la intervención proyectual específica en el desarrollo de la ciudad, no justifica convertir el problema en un exclusivo planteamiento estético apoyado en la pretendida capacidad aislada de la arquitectura en llenar por sí sola los "vacíos" urbanos de la ciudad sin su confrontación y ensayo en el proyecto global de la ciudad y su territorio.

No obstante, entendemos que estas ideas no se centran en la cantidad agregada de usos, de "cosas"; no es éste el modelo de la propuesta, y sí lo es la intensidad cualitativa de las actuaciones y, sobre todo, el modo en que éstas se implantan en la ciudad y en su propio territorio, objeto específico de nuestra propuesta.

En todo caso, solo en la dinámica que genera un nuevo modo de "hacer las cosas" se podrá alcanzar la solución de parte de los problemas que presenta la ciudad. El acierto de los proyectos difícilmente podrá asegurarse si no es en el marco de ese proceso que ha de ser soportado desde la capacidad administrativa de su Ayuntamiento y de los agentes empresarios y sociales implicados.

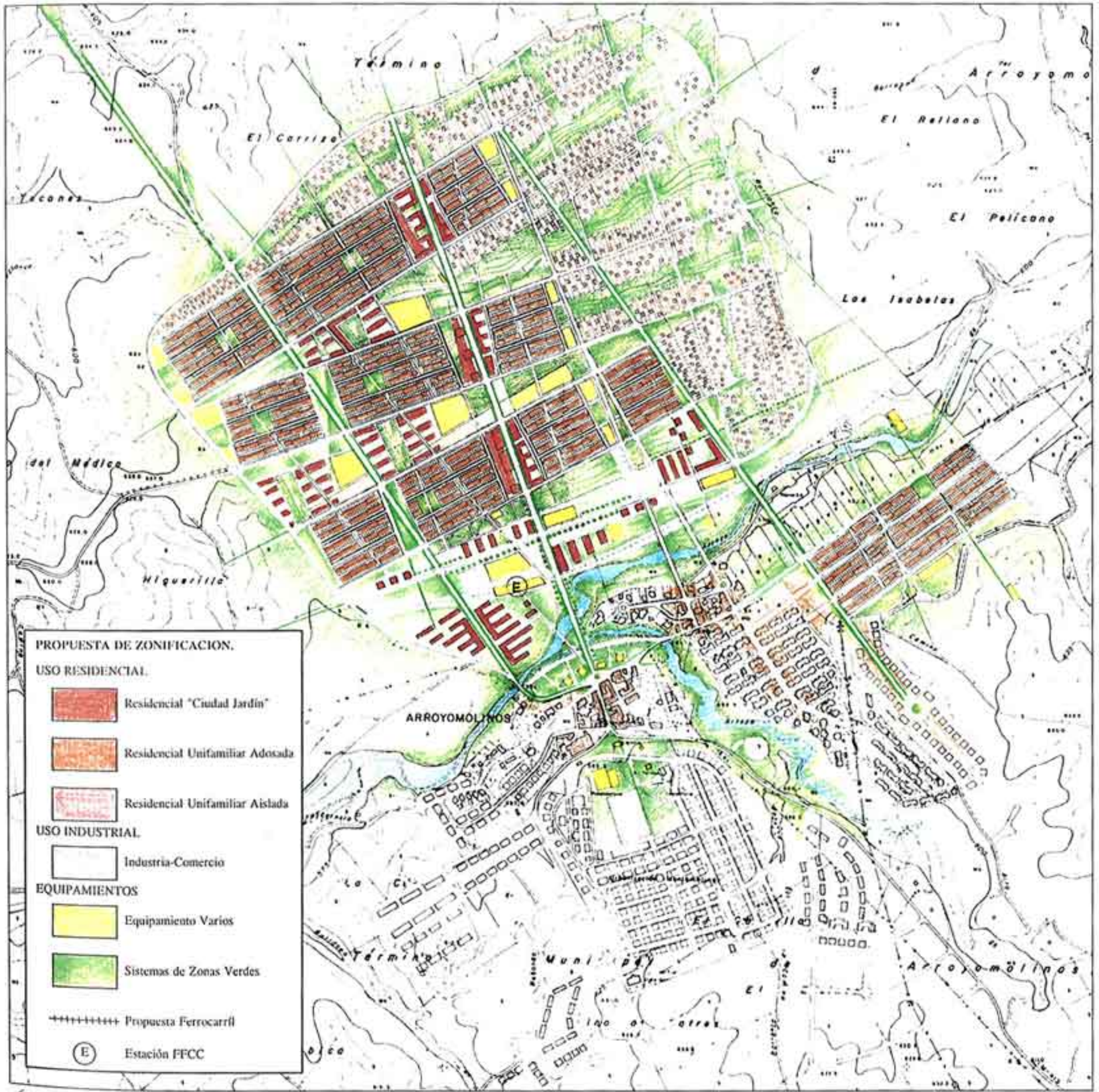


4



5

Figura 6.
Propuesta de la ordenación, apoyándose en sus elementos territoriales.



El tipo de Propuesta: Revisar en profundidad para renovar las opciones de futuro.

El intento de la propuesta global que aquí se hace, será ofrecer diferentes alternativas a distintas escalas, suficientemente atractivas para que la típica y tópica discusión sobre aprovechamientos (cantidades y derechos) pueda pasar a un segundo plano, y en último término, a obviarse en el contexto justificativo de la operación.

El conjunto de la Propuesta plantea una serie de operaciones pensadas y diseñadas con el interés de poner en valor oportunidades mucho más atractivas para la promoción de ARROYOMOLINOS, su oferta residencial, su economía, y su propia estructura urbana. Así es como la discusión sobre el anterior aprovechamiento y las condiciones de partida, cobra sentido. De modo que, sin generar situaciones propositivas radicales, la Propuesta que aquí se hace, reconoce su vocación de ajustar la viabilidad de las piezas que desarrolla con un ánimo positivo en la economía de la producción de ciudad, desde formas que entendemos acertadas arquitectónicamente y lucrativas productivamente, planteándose ese necesario "equilibrio" entre las rentabilidades sociales y las rentabilidades productivas de la operación.

Nuevas oportunidades de inversión.

La propuesta que aquí se plantea posibilita todo un conjunto de nuevas iniciativas de inversión e incentiva y dirige las mismas sobre determinados puntos de la Propuesta, que se reconocen como operaciones más importantes y necesarias desde el interés social y urbano, y más lucrativas en términos de un mercado planificado (es decir, "ordenado" y no "especulado"). Desde dichos estratégicos puntos, se plantea los desarrollos de las diferentes partes de la propuesta entendiéndolas como fragmentos dentro del orden global de la misma.

Así pues, este tipo de propuesta posibilita la total desaparición de la incertidumbre y ambigüedad en el cómo "hacer realidad" el contenido de las ideas, tanto al ordenar el marco legal y físico general en que se va a mover el mercado, como respecto a qué nuevos productos de inversión se van a dar, cuántos, dónde y cómo ARROYOMOLINOS está dispuesta a reconocer como de

interés. Estas oportunidades así puestas en valor se convierten en piezas claves de la configuración del espacio urbano y territorial de ARROYOMOLINOS. El conjunto de la Propuesta reconoce como suyos estos productos y los explicita con la importancia que tienen sobre los planos y en su marco normativo, haciéndolos posibles y posibilitando su ejecución.

ARROYOMOLINOS como modelo estructural y relacional entre la ciudad y su periferia metropolitana.

Uno de los principales objetivos que se intentan plantear en esta propuesta, es precisamente recuperar y cualificar las relaciones territoriales de ARROYOMOLINOS en la conurbación del Area Metropolitana de Madrid, entendiendo nuestra Propuesta de desarrollo y los usos a ellas vinculadas como auténticas piezas que posibiliten y potencien la relación entre ARROYOMOLINOS y su periferia metropolitana, atendiendo a sus problemas de ordenación espacial y organización funcional con el fin de cualificar la actividad urbana que requiere este sector territorial del Area Metropolitana y controlar mediante una adecuada gestión municipal su condición y producción de ciudad.

En la Propuesta de ARROYOMOLINOS, se ha partido de una serie de hipótesis de trabajo que reflejan de alguna manera cuales serían los objetivos y necesidades a cubrir con estas propuestas proyectuales que aquí se presentan, y que podríamos resumir en los dos siguientes apartados:

A.- Viabilidad de las propuestas residenciales:

Es evidente que uno de los principales problemas que se plantean en un desarrollo de estas características es el control en la gestión y viabilidad de las propuestas y ordenación de extensión residencial.

Localizar estratégicamente en estos sectores de periferia, la implantación y escala de una serie de importantes elementos alrededor de los cuales se focaliza el desarrollo de los nuevos asentamientos residenciales; encontrar la ordenación de esa "otra" ciudad que por sus peculiares características posibilita una novedosa investigación urbanística buscando así la legitimación de un nuevo modelo de intervención para estos suelos que, rechazando los instrumentos de formación de la ciudad fundacional, sea

capaz de generar otro tipo de ordenación más apoyado sobre los propios elementos no urbanos que la estructuran en su potente estética del paisaje; y finalmente, encontrar nuevas y atractivas propuestas residenciales que sean capaces de aportar una oferta cualificada a escala metropolitana de baja y media densidad adecuándose a las necesidades económicas y de gustos de una diversificada demanda existente, serían objetivos a cubrir en estos sectores de crecimiento residencial de ARROYOMOLINOS. B.- "Los Servicios": Usos Terciarios y Equipamientos.

Las nuevas condiciones de producción residencial y la necesidad de pasar del concepto de "barrio dormitorio" de nuestras periferias urbanas, al concepto más atractivo de "barrio activo" de las nuevas propuestas en ARROYOMOLINOS, se basa fundamentalmente en entender que actualmente ya no es admisible, (ni desde un punto de vista teórico, ni desde la propia perspectiva comercial), la oferta de "vivienda" por sí misma sino precisamente por los "servicios" que se ofrecen con ella.

Se trata de plantear un nuevo modelo en donde el auténtico "motor" de actividad urbana que necesitan nuestros nuevos barrios sean precisamente estos servicios (usos terciarios y equipamientos), convirtiéndose así en auténticos "focos de atracción" para el futuro usuario de la vivienda, cuya exclusiva y única oferta residencial ya no satisface a las nuevas promociones de usuarios que exigen "algo más" que una simple vivienda.

En este sentido, en nuestra propuesta de ordenación, se valora este nuevo concepto de los "Servicios" como auténtico atractivo a la oferta residencial que aquí se hace, agrupando y centralizando en sitios estratégicos del barrio los grandes "focos de atracción" en forma de grandes "plazas" que potencien, garanticen y posibiliten la actividad urbana y comercial que requiere cada uno de estos barrios en sus diferentes escalas de densidad residencial, conectándolos con su oferta residencial y con la ciudad existente mediante estudiadas propuestas viarias y elementos estructurantes de sus equipamientos y espacios públicos que impidan el "efecto periferia" tan perjudicial en los barrios actualmente existentes en la periferia metropolitana.

Etapas de desarrollo de la Propuesta general
(Plantas y Perspectiva):

Figura 7.

Estado actual.

Figura 8.

1ª Fase de Desarrollo.

Figura 9.

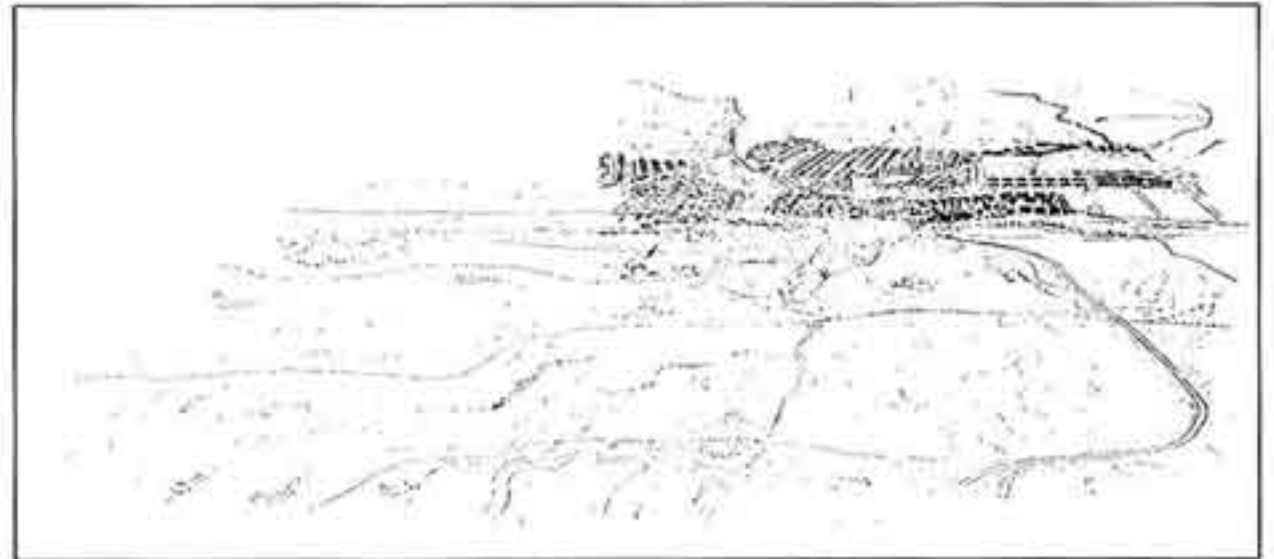
2ª Fase de Desarrollo.

Figura 10.

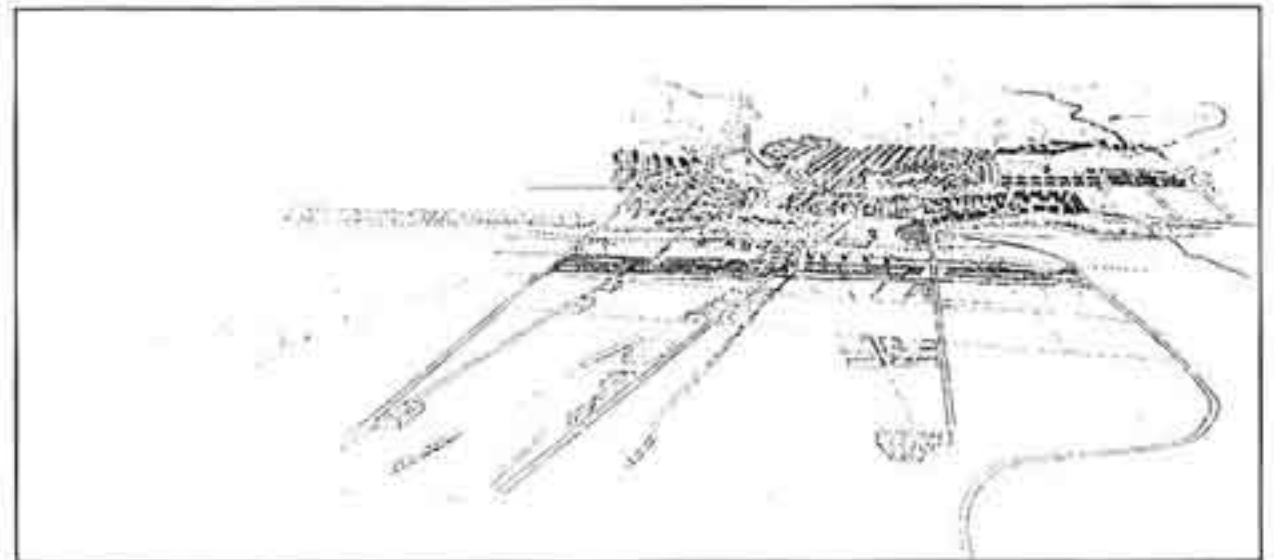
3ª Fase de Desarrollo.



7



8



9



10

