

Edificios eje: polígono residencial El Balconcillo, en Guadalajara

Situación: Sectores 3 y 4 del Polígono el Balconcillo.

Arquitecto: Francisco F. Longoria.

Colaboradores: Douglas P. Engel y Jorge Lacasa.

Propietario: I.N.V.

Régimen de promoción: Directa del I.N.V.

Proyecto: 1974.

Construcción: En ejecución.

El Polígono El Balconcillo representa el final de una etapa de ejemplos de promoción pública en producción de suelo y vivienda. La política de *polígonos*, como epílogo de una determinación pública de intervenir directamente en la producción del espacio urbano tiene quizás uno de sus ejemplos más claros en Guadalajara.

Frente a una situación de estancamiento social y económico no sólo de toda la provincia, sino también de su capital, se califica Guadalajara como Polo de Descongestión de Madrid, planteándose la acción directa del INVR e INV en un polígono que prácticamente duplica la población del casco urbano tradicional y que se constituye en un mito de *ciudad en*

superpuesta e insensible a la política municipal, como esqueleto base para una iniciativa privada dominada por la promoción inmobiliaria homogénea en su producto, que ofrece como única alternativa la vivienda masificada en altura, de tejido abierto, en forma de diseño urbano *composicional* propio del pseudo-racionalismo de los grandes conjuntos de ensanche de ciudad.

La atomización descoordinada de promotores, a partir de un Plan Parcial más dedicado a calificar volúmenes que a garantizar la aparición de tejidos urbanos ordenados, ha supuesto un ejemplo de auténtico caos edificatorio, muestrario de la impotencia en el esfuerzo de completar la acción pública con la privada.

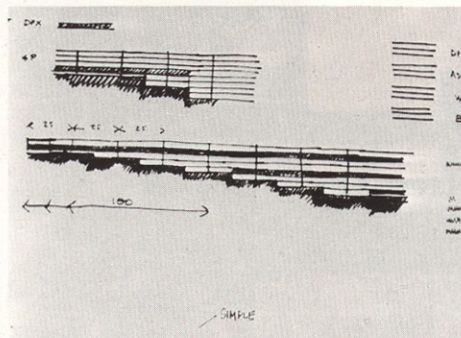
La arquitectura resultante aparece sumisa a estas leyes de producción e incapaz de crear una imagen urbana reconocible.

Participar en ese proceso, precisamente en sus últimas consecuencias, ofrecía la doble oportunidad de analizarlo en sus resultados, o al menos introducir modificaciones que una diferente escala y papel del promotor permitían a esta arquitectura.

El análisis de las realizaciones micro-urbanísticas condujo a la convicción de que era necesario centrar el esfuerzo de diseño en la escala propia de lo urbano a fin de evitar errores que la propia especificidad de la arquitectura no podría resolver. A escala mayor, una adecuada localización de escuelas, guarderías y elementos comunitarios podría apoyar la vigencia de tráfico de peatones que desde el extremo SO, Polígono Industrial, se dirigen al caso urbano convencional y futuro gran Centro Comercial en el vértice NE de la actuación, o que cruzan esta unidad residencial para acceder al complejo deportivo e instalaciones de parque y verde en el margen del río Henares. En la difícil línea de distinción entre arquitectura y diseño de ciudad, quizás sea la localización, nudos de acceso y líneas de movimiento y visuales las que apoyen físicamente una estructura de organización

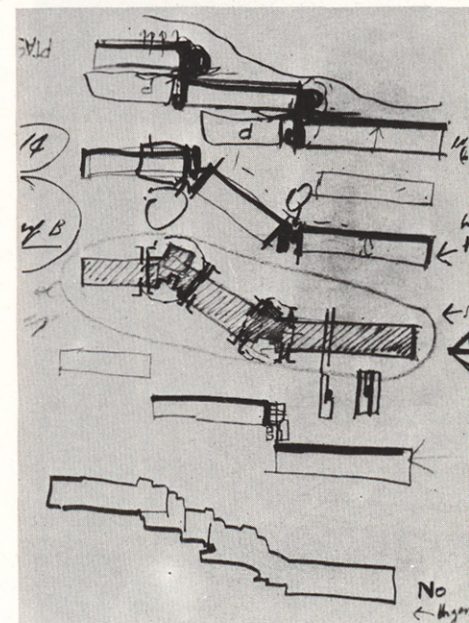
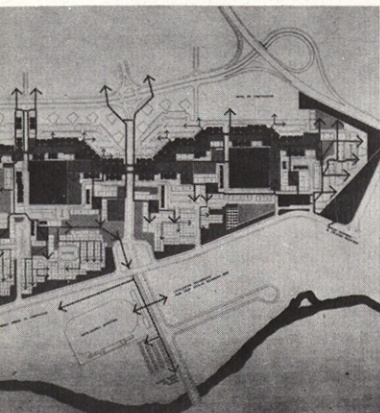
funcional o la induzcan. Diseño que cobra una dimensión nueva al tener que sustituir al propio producto especialmente del equipamiento urbano, cuya promoción queda sujeta a decisiones de organismos estatales imprevisibles en tiempo y características.

Después de los proyectos innovadores que hace más de veinte años se iniciaron con los *poblados experimentales*, la realización de otro *polígono residencial* parece ya un esfuerzo superado, o al menos estéril, ante la indiferencia frente al diseño o la calidad del entorno, que parece característica de la actual Administración. En esta coyuntura se ha tratado ante todo de enfatizar el valor del vacío urbano aprovechando las oportunidades de una topografía muy accidentada, abierta en *balconcillo* al paisaje como primer estadio del valioso conjunto natural que constituye la cornisa del Henares, como telón de fondo y recurso escaso en la futura consolidación de forma urbana para la futura ciudad corredor Madrid-Guadalajara.



paralelo o *ciudad ensanche*, acompañado de dos polígonos industriales a cada lado de la ciudad, uno de los cuales incide directamente en este polígono residencial.

Pero la intervención pública directa, con sus ventajas de *inducción* de crecimiento y apoyo a la descentralización de Madrid a determinada escala, presenta al menos dos graves inconvenientes. El primero, de carácter funcional, se refiere a la desintegración de la estructura urbana, con *transfusión* masiva de viviendas, en tejido urbano exclusivamente residencial y plenamente separado del casco y tipología tradicional edificatoria. El segundo, en cuanto al modo de producir la ciudad, significándose la Administración Central,



[illegible]

PLANTA A LA COTA 679.20

PLANTA A LA COTA 671.10

The floor plan shows a long, narrow building with a central corridor and several rooms. The rooms are labeled with their respective areas: 3/6 PM, 3/6 Q, 3/6 PM, 3/6 PT, 3/6 PM, 3/6 PM, 3/6 PM, and 3/6 R. The plan also includes dimensions: 15.14, 22.52, 16.00, and 1.10. A north arrow is located in the top right corner.

PLANTA A LA COTA 671.10

PLANTA A LA COTA 676.50

27.64

22.50

25.98

13.94

3/6 PT

3/6 PM

3/6 PM

3/6 PT

3/6 PM

3/6 PM

3/6 PM

3/6 R

2.5 CM

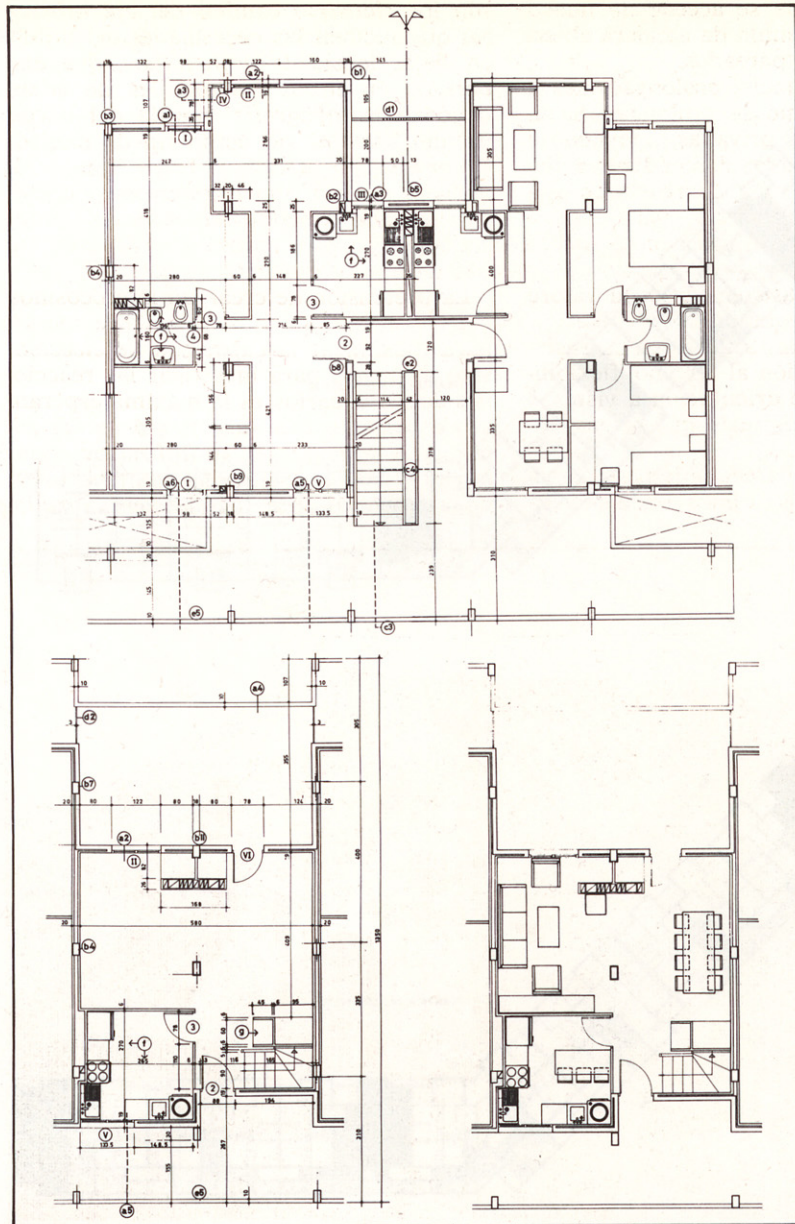
3/6 PT

3/6 PM

3/6 PM

3/6 PM

3/6 R



Si la arquitectura popular o tradicional de la preguerra nunca tuvo realmente dificultades para el mejor uso de este recurso, basta observar la fachada-bulto de las primeras fases de *El Balconcillo* polígono para comprender la incapacidad de respuesta a estas situaciones de la última forma de hacer ciudad. Es aquí en donde sería difícil distinguir un ensanche de Sevilla, Santiago de Compostela o Zaragoza como esfuerzos defensivos ante la perturbación producida por la adopción urbana, en la actitud comportamiento ante las fórmulas-oferta de la manzana abierta, aparcamiento en fondo de saco, separación peatonal o estándares mito en cantidad e idea.

El proyecto que representa, como construcción integral de una comunidad de 2.652 viviendas de promoción directa del INV, ha tenido que partir de estas consideraciones. La oportunidad de realización monolítica del conjunto completo ha permitido quizás retomar uno de los caminos, necesariamente redundantes, de aportar algo en la fabricación de nuestro entorno, que parece ser aquí justamente el del diseño urbano, tan necesitado de precisar en su contenido, y de realizar ejemplos, no ya en los tableros de los estudios, sino en la ejecución real del tejido urbano. Una promoción directa a escala de construcción en una sola operación de casi 3.000 viviendas permitía no sólo enfrentarse con la relación espacial del tejido residencial con escuelas, centros religiosos, comercios o estructuras garage de centro comunitario, sino aún más conformar el vacío como espacio activo.

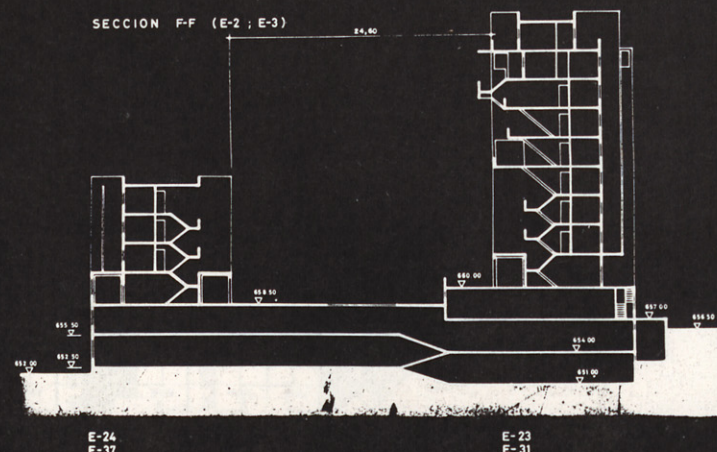
El proyecto plantea la creación de una pantalla-cornisa como línea-horizonte fachada desde el río al resto de la edificación ya existente y singularizada en muestrario arquitectónico mediante edificación lineal continua que encauce los movimientos de peatones, espacios abiertos, acce-

sos y paisaje singular del equipamiento. El hábito blue-print alcanzado en proyectos masivos de arquitectura oficial ha alcanzado un nivel en el que la innovación arquitectónica debe partir de soluciones e ideas encajables en la dialéctica arquitecto-burocracia donde el ensayo o no es económicamente viable en los módulos de construcción aplicables, o parece penalizado. El rechazo de soluciones que como Elviña parecían singulares e irresponsables al burócrata cuando han sido aceptadas con espontaneidad y superado el test de su *usabilidad* en la llamada arquitectura social europea. Surgen así convencimientos en los organismos promotores de que la máquina de habitar unitaria-ciudad del racionalismo no sólo no aporta ventajas, sino que crea unidades de habitación cuyo entramado social es innegociable a la hora de adjudicar cuotas de amortización, mantenimiento o policía.

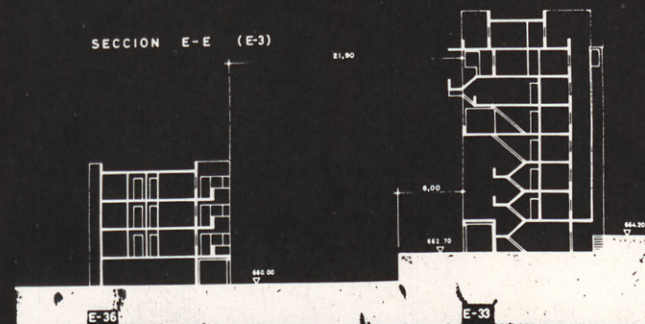
Pero la vuelta sin más al tejido residencial de baja altura es un intento encaminado al fracaso en su confrontación con la intensa densificación del polígono ensanche. Aun reduciendo en este proyecto casi mil viviendas respecto al programa inicial planeado por el INUR, resultan sobre sus 35 Has. un total de 2.600 viviendas que al mantener ordenanzas estándar sanitarias y de ocupación de suelo, plantea una altura media a la edificación de cinco a siete plantas.

Surge entonces la posibilidad de ofrecer en una sola unidad un determinado grado de pluralismo residencial con el doble objetivo de creación de tejido unifamiliar o claustraciones de baja altura que permitan trasvasar la edificabilidad sobrante al eje urbano intensivo e integrarlo con alto grado de contacto comunitario, e incluso a edificios-punto que favorezcan economías, densificación y transparencia visual y que, aunque desentonen en la compacidad-continuidad como

SECCION F-F (E-2 ; E-3)



SECCION E-E (E-3)



principio básico de la composición interna global, se agrupan por consonancia con la fachada ya existente de la ya típica avenida-penetración-ensanche-eje del gran nuevo barrio hasta su entronque con la carretera nacional CN-2.

Con estas bases de partida, el espacio vacío urbano de movimiento y estancia, ordenador en el plano y en la altimetría, apoya sus giros en plazas-balcones de itinerario visualmente secuenciado y abiertos al uso del equipamiento comercial y comunitario como inductor de flujos, formas y lenguaje urbano. Se reinventa un edificio continuo de cornisa constante (Edificio-Eje) que al adaptarse en sus plantas bajas al terreno lo conforma en plataformas, ofreciendo la opción de movimiento en calles elevadas de peatones a los niveles convenientes (cuarto y sép-

timo) desde los que se accede de nuevo sin ascensor en fórmula de escalera abierta a apartamentos pareados.

Los espacios estancia, prolongaciones y giros del eje urbano se prolongan hacia áreas urbanas más privadas, apoyándose en una red de vaguadas descendientes diagonalmente hacia el río, confirmando una nueva tipología edificatoria (*claustrós*) alrededor de espacios menores en los que la presencia de pequeños equipamientos de comercio diario o asistencia social valore su alto contenido comunitario. La edificación es aquí aún más sencilla en su racionalidad de adaptación al terreno, flexibilidad-ambigüedad de orientación a vistas o a las líneas de movimiento que se encuentran más cargadas.

Si la interacción parece objetiva reconocible entre diversos tejidos residenciales

son los *claustrós* camino del *eje urbano* los que reciben las necesidades del tejido en baja densidad (*unifamiliar*), que dispersado en flecos horizontales de adaptación a la topografía movida del borde urbano hacia el río como fin de ciudad. Es una tipología elaborada en línea o alternada en tres dimensiones como damero adaptable a pendientes intensas del terreno, en la que parece buscarse en intención una ensoñación ruralista.

La pretensión de crear un microcosmos con variedad tipológica suficiente, no ya para maximizar la capacidad de elección, sino al menos para investigar las reacciones de sus usuarios, es la máxima esperanza de este proyecto, que habrá de ser sometido a la prueba de su utilización como medio quizás expresivo del conflicto urbano latente en todo barrio *seleccionado*.

