

# Parque empresarial Madrid-Las Rozas

Bernardo Ynzenga

## CONTENIDO

El parque empresarial Madrid-Las Rozas (Plan Parcial, 1988) es una iniciativa conjunta de la Comunidad Autónoma de Madrid y del Ayuntamiento de Las Rozas. Está situado en el kilómetro 22 de la

Carretera de La Coruña, en su entronque con la proyectada tercera autopista de ronda, la M-50 (en construcción).

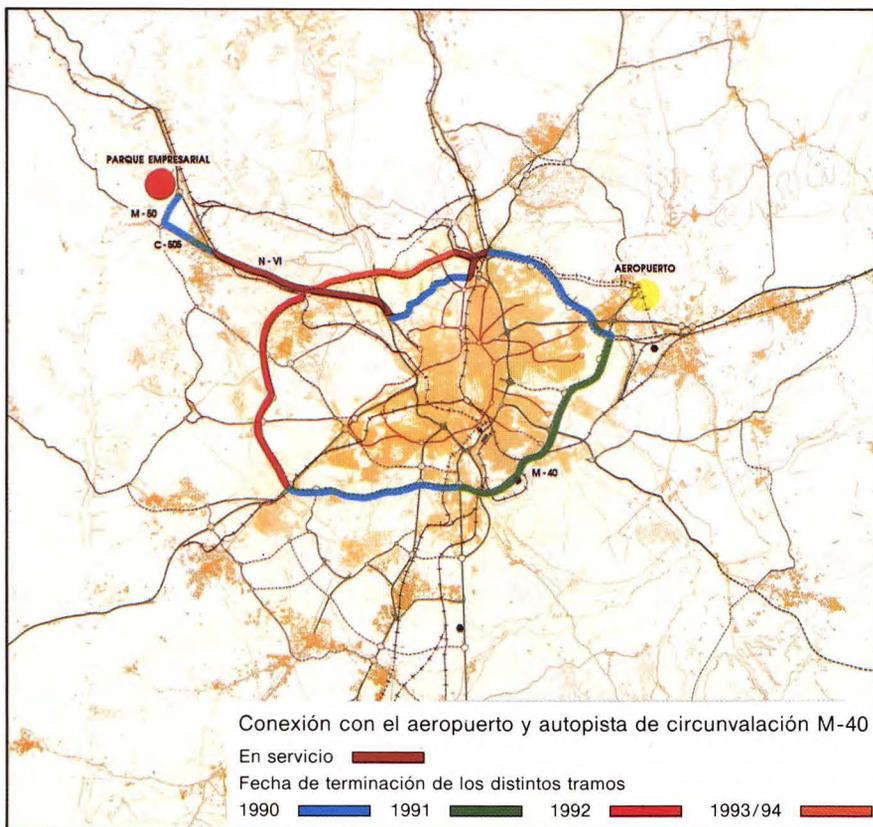
Su objetivo territorial es ofrecer una alternativa idónea para el terciario principal que descentralice sus pautas de localización y contribuya al equilibrio residencia-empleo en el sector noroeste de Madrid. Su objetivo de diseño es inyectar una imagen de orden y claridad en un entorno dominado por la casuística variopinta y el desorden orgánico de urbanizaciones de parcelas unifamiliares.

Sobre una superficie total de 226 hectáreas, prevé una edificabilidad de 390.000 metros cuadrados, de los que 330.000 se destinan a oficinas y el resto a usos complementarios (hoteleros, convenciones, formación, comercio, servicios, etc.) En las partes más bajas de una topografía quebrada que desciende hacia el noroeste incluye el parque de 55 hectáreas complementado con 26 hectáreas de espacio deportivo extensivo integrable en un campo de golf de mayor extensión.

## PROCESO DE DISEÑO

El Plan Parcial surgió de tres líneas simultáneas de reflexión:

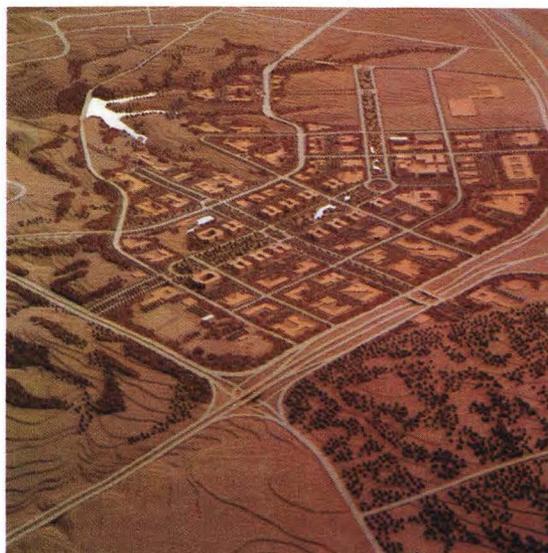
- Naturaleza del parque empresarial.
- Sus características en una situación de desarrollo semiautónomo de periferia.
- Morfología específica del lugar.

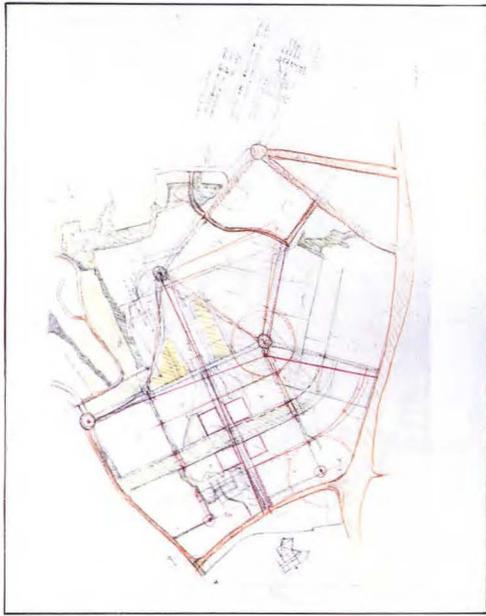




Cuadro resumen de superficie de suelo y edificabilidad

	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> edificables
Oficinas aisladas .....	596.142	263.779
Oficinas múltiples .....	113.387	62.363
Comercio .....	46.122	21.705
Hotel y convenciones .....	24.446	19.500
Servicios comunes .....	46.267	20.500
Parque deportivo .....	195.656	3.400
Espacios libres (parques y jardines) .....	168.429	—
Viario .....	308.342	—
Sistema general, parque .....	546.917	—
Sistema general, dotaciones ...	92.510	—
Sistema general, viario .....	122.092	—
<b>TOTAL .....</b>	<b>2.260.308</b>	<b>391.242</b>





Primer esquema.



Segundo esquema.



Tercer esquema.

### CONCEPTOS PREVIOS

Un parque urbanizado: contraste entre un orden formal y rígido y la casuística orgánico-curvilínea del entorno.

El parque: sin bordes. El centro: interior; en lo más bajo; punto de referencia.

Un mundo regular, un parcelario entendido como red o traza ortogonal. Su borde hacia el parque se fragmenta y se ajusta a la topografía. El parque se fragmenta y se formaliza hacia el interior de las parcelas.

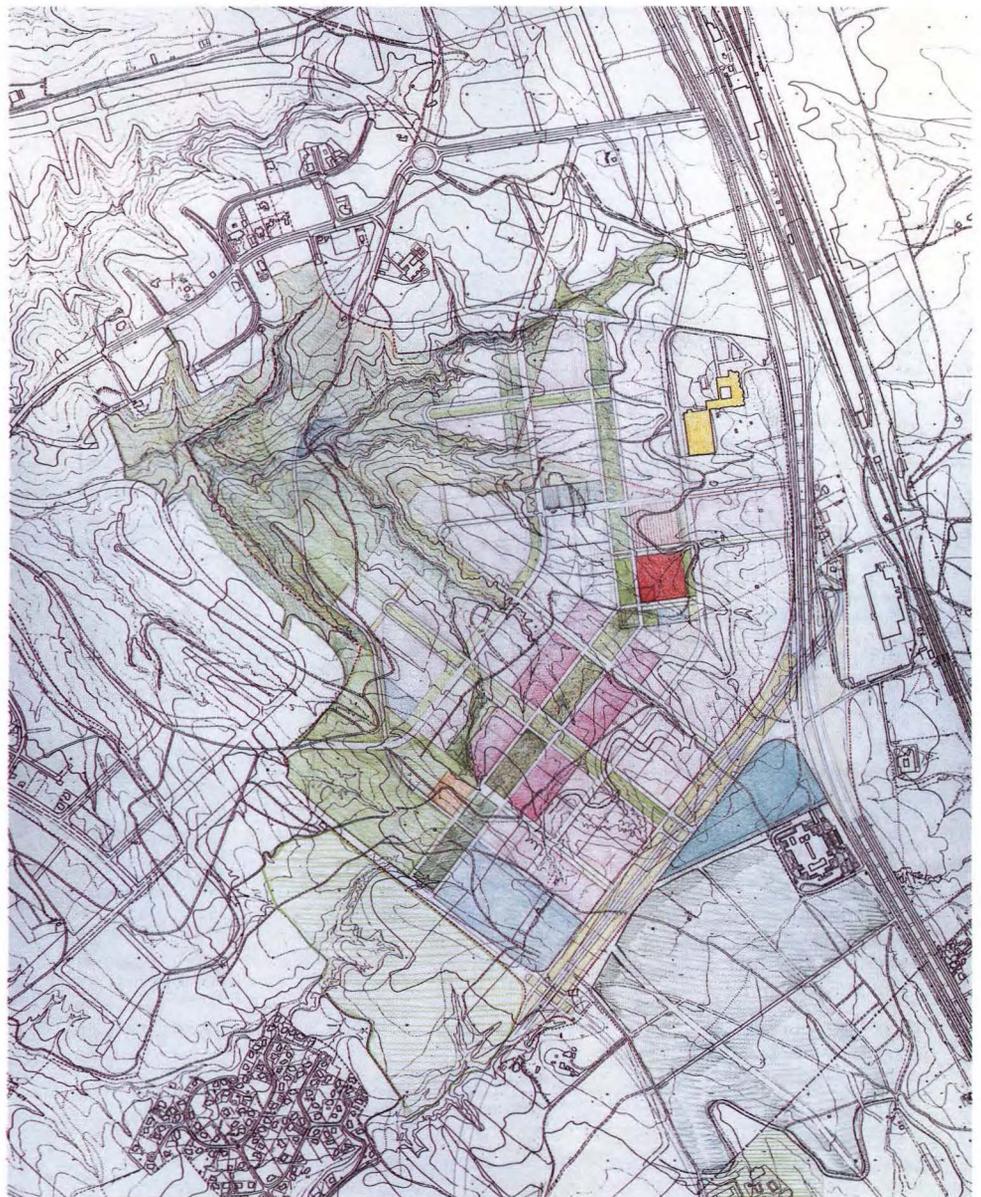
Una traza coherente, en lo mayor, con la topografía: un abanico con centro en el noroeste; una fachada seguida hacia el tráfico intenso.

Una traza, en lo mayor, que dialoga con lo existente (KODAK) y trenza con suavidad el viario inacabado de los bordes.

Una traza que habiendo respondido al terreno en lo mayor se mantiene rígidamente fiel a sí misma en lo menor.

Resultado: la imagen de un parque urbanizado, riguroso en planta y blando

Propuesta de ordenación.



en rasantes. Un mallado que cae sobre el terreno ciñéndose a él sin perder su planta.

Un sistema de orden policéntrico: un centro del todo, pero cada parte tiene su centro. La naturaleza condiciona los rasgos de la traza: el esquema funcional afecta y responde a la traza; la forma arquitectónica apoya y se apoya en el fondo; la traza, afinada se despliega sobre la topografía. Un círculo de reflexión se cierra.

## PRIMEROS ESQUEMAS

Los primeros esquemas eran híper simplificados. El cuerpo principal formaba un cuadrado roto. Se anexaba a otro igual, en el que está la KODAK. Giran en charnela para situarse en posición hexagonal. El centro del hexágono reaparece como origen de todo; todo queda trabado.

El segundo esquema relajaba el control; empezaba a dejar sólo su huella: una intención.

Surge otra idea. Sustituir la fragmentación casuística que lleva el parque a las parcelas por una voluntad explícita: usar una banda de parque, de gran anchura como elemento específico; como vertebración.

Surgen dos órdenes: un orden hacia el interior, de penetración con las crestas y las vaguadas; un orden transversal, de pendientes, de naturaleza, de parque lineal que ata y cruza las penetraciones.

Surge otro punto fuerte: el centro (el origen) no es sólo geometría. Es un elemento diseñado del parque. Un lago que usa el camino como dique; y un círculo (no una plaza), en planta, diferenciado en su vegetación.

La investigación paralela sobre tipología de parcelas había definido un tipo de parcela modular, agregable en módulos mayores sin perder su proporción (el juego culto del rectángulo con proporción uno, raíz cuadrada de dos). Y había definido las reglas del juego de las parcelas (ver Anexo 4 del Avance para una pre-definición).



Trazado.





## CARACTERISTICAS DEL TRAZADO

Se decidió usar una única geometría para todo; para ordenar; para girar; para ir fragmentando de manera cada vez más menuda el parcelario hacia el centro; para ir cambiando el parque a jardín menudo.

Y se especializó el viario:

- Una vía clara de penetración rodada, por una vaguada.
- Dos vías bulevares paralelas que prolongan en el parque su alineación de arbolado sin tocar en él su topografía.
- Una vía transversal, cien metros; parque sin tratar; naturaleza.
- El viario converge hacia el estanque; un centro; y otro estanque en el centro.
- El parque como naturaleza casi sin modificar, tocando sólo la vegetación; árboles en fila; arbustos y verdes rodeando el lago; el vértice, cuatro hectáreas violeta de prunos y ciruelos.

## ORGANIZACION GENERAL

El conjunto se curva en abanico acompañando la morfología del terreno reforzada por la gentil curva del frente hacia la C.N. VI.

Penetra acusadamente hacia el parque ocupando los puntos altos.

La estructura se acusa con dos potentes elementos: una vía-bulevar de gran sección, setenta metros, que formaliza el eje de acceso principal; una vía transversal de sección aún mayor, cien metros, que anticipa el tratamiento de parque de las zonas interiores.

El gran eje transversal sirve como uno de los principales elementos de control formal. En uno de sus extremos se sitúa el centro de servicios comunes: cierre perspectivo que sirve para poner en evidencia su poder aglutinador. En el otro extremo, un acceso más "local".

A medida que lo construido se acerca hacia el parque se flexibiliza la planta. Al

exterior, junto a lo "duro" de la autopista, domina la geometría, interior, junto a las vaguadas y a la vegetación domina la topografía.

El parcelario mayor, más autónomo, se sitúa en periferia. El menor se encuentra hacia el interior del parque empresarial.

Funcionalmente, el parque presenta un eje y un centro de mayor presencia, pero no únicos. Se prevén enclaves menores en los puntos más en contacto con lo exterior.

Al otro lado de la variante, entre ella, el pinar y la Residencia, se ubica el Area de Carretera: servicios, comercio, hostelería y reuniones.

## ESPACIOS LIBRES Y PARCELARIO

El concepto de interacción entre lo construido y lo vacío no se limita sólo a parque empresarial/parque natural o parcelas/golf. Está más en todo. La parte "blanda" de las parcelas, su jardín, es prolongación de lo ajardinado exterior. Las parcelas múltiples, más ajustadas: junto a lo más amplio, junto a la vía parque. Las parcelas más sueltas, las mayores, las de mayor jardín, junto al viario menos arbolado.

La aparente "disciplina geométrica" del viario es más un sentido de orden, una regla de juego, que una imposición (paisajes fantásticos desde Villa Médici a Nob Hill).

## CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS

Se prevén dos tipos de parcelas según su modo de ocupación.

- En edificio independiente, ocupado o individualizado para una sola empresa con posibilidad en consecuencia de diseño específico, "a la medida" (aunque no es necesario que lo sea).
- En edificio múltiple, ocupado (o con posibilidad de ser ocupado) simultáneamente por dos o más empresas. En principio se trata de un espacio más neutro, cuya "personalización" dependería principalmente de temas, tales co-



mo la decoración y lenguaje interior; señalización; etcétera.

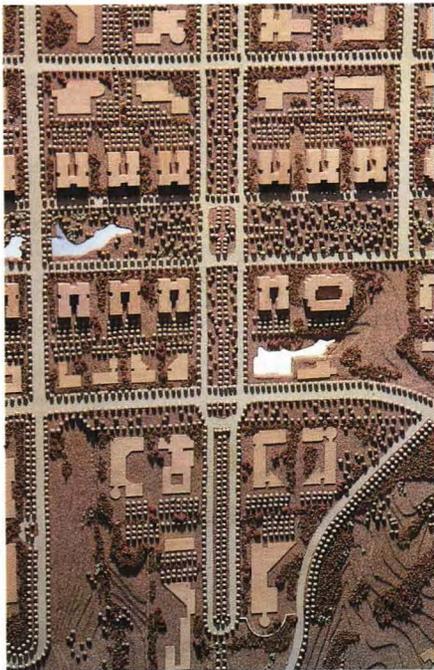
Los edificios múltiples se prestan mejor a:

- Empresas de menor tamaño, menos capitalizadas y con mayor posibilidad de expansión.

- Grupos de empresas (o servicios) afines, tales como agrupaciones de empresas que prestan servicios análogos o complementarios (ejemplo, centro de consultas médicas especializadas, grupos de especialistas complementarios, etcétera.)

Los individualizados sólo parecen tener sentido:

- A partir de cierta "escala".



- Para empresas más capitalizadas (mayor relación capital/empleo).

El paisaje urbano que se quiere obtener es el de una ordenada sucesión de "palacetes" sobre amplias parcelas ajardinadas. No la imagen del suburbio residencial "de lujo". Más bien la del desarrollo residencial de grandes mansiones unifamiliares o edificios aislados característico del medio urbano británico y centroeuropeo.

Las parcelas se conciben con amplitud para que los edificios no se vean obligados a adosarse entre sí y puedan mantenerse distanciados con separaciones mayores que su altura y para que aparezcan distanciados, tanto del frente como del fondo de la parcela.

El frente, ajardinado, surge como continuación de las zonas del parque, grandes bulevares y vías ajardinadas que componen el conjunto. El fondo está concebido como espacio arbolado para estacionamiento y los servicios; estacionamiento que completaría el que se realizase bajo el edificio en sí. El perímetro inmediato del edificio y todo el de la parcela podrán tener, como mínimo, una banda ajardinada que los separe de los espacios más "duros" del aparcamiento y de las parcelas adyacentes.

El nivel de ocupación se concibe para permitir un amplio margen de libertad a la edificación (mayor en los edificios sobre parcela autónoma e independiente para una sola empresa) que las múltiples (compartidas por más de una empresa).

La edificabilidad "múltiple" se concibe en tres plantas, divisible cada una en cuatro módulos con un núcleo común.

La edificabilidad aislada podrá llegar a alcanzar las tres plantas, pero se favorece (mediante un menor índice de edificabilidad) su desarrollo en una-dos plantas.

## EL VIARIO

El diseño del viario exige un cuidado sumo. No basta que "funcione" para el desplazamiento del tráfico. También tiene que "funcionar" como elemento diseñado y como prólogo o parte de lo edificado. El "borde" de las vías debe

ser sensible a la dualidad: límite de lo público, límite de lo privado.

- Las aceras se especializan: pura acera donde hay fachadas (accesos y jardines); acera con franja ajardinada junto a los largos costados de parcelas.

- El arbolado se especializa: menor en las vías más rápidas (no grafiado); alineado y de gran porte en los bulevares; suelto y sin "orden" formal en el ejeparque.

- Las intersecciones se especializan: despejadas en el cruce con las vías más rápidas; densamente arboladas donde los bulevares forman la fachada del parque; la larga perspectiva del ejeparque se segmenta en recintos, salones, controlados.

- El estacionamiento en las vías dialoga con el parcelario. Se interrumpe frente a los límites de la parcela lo bastante para recibir dos árboles de gran porte. Y donde no hay límite (en los costados) se interrumpe una plaza cada cuatro para recibir también dos árboles de gran porte.

- Amplias glorietas resuelven los quiebros de alineación y los cierres de las vías de gran sección.

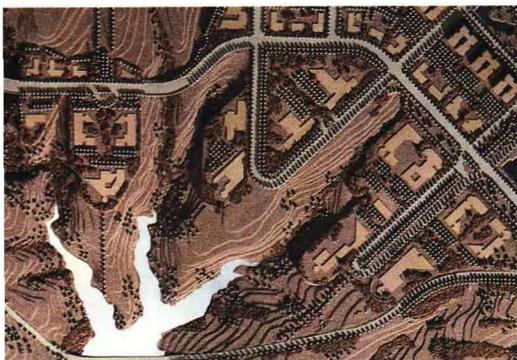
## LA IMAGEN CONSTRUIDA

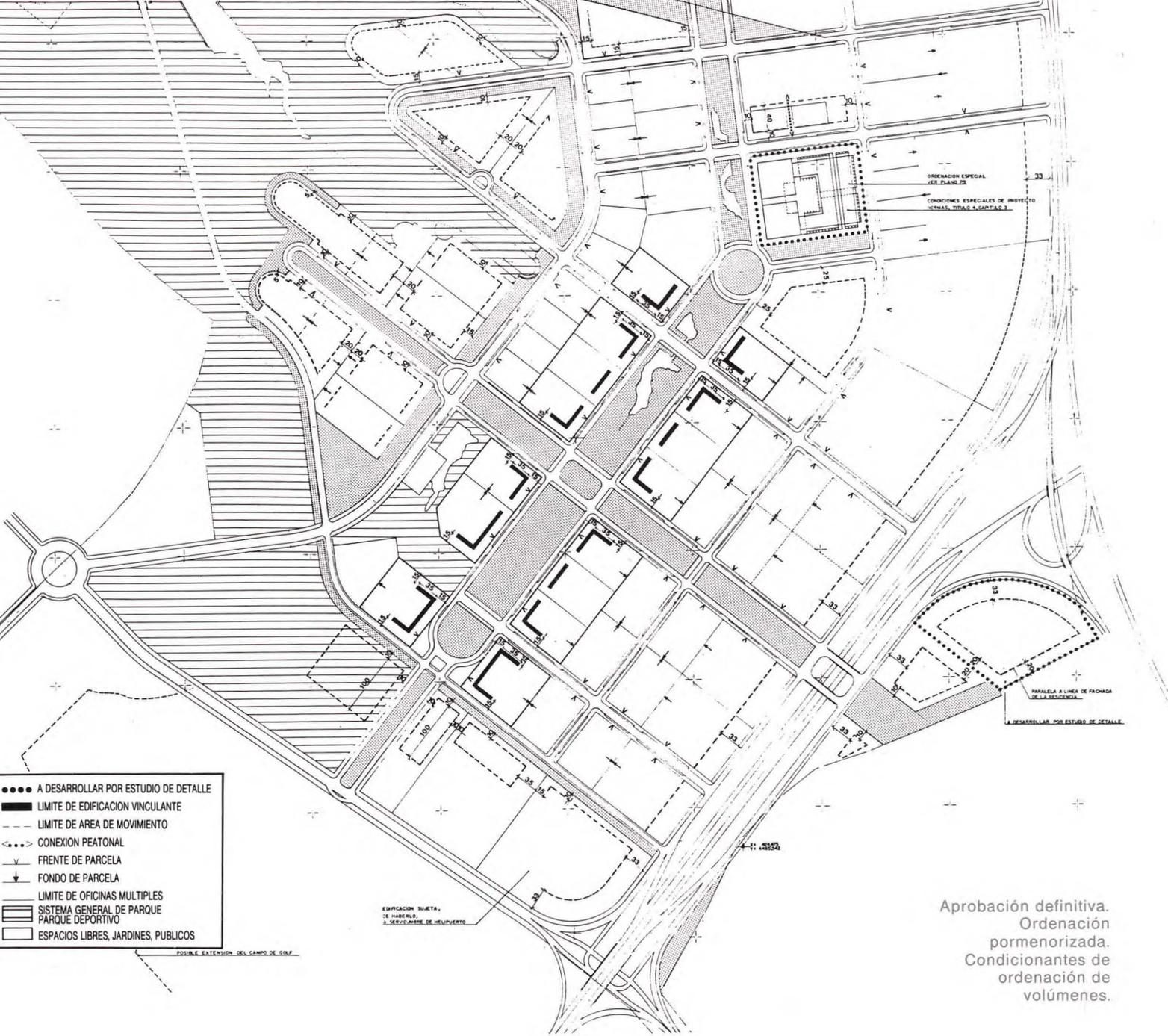
Para afirmar la imagen "construida" no se dispone de demasiados elementos. Domina lo "vacío" sobre lo "lleno". De lo vacío ya se ha hablado: parque, parcelario, viario, arbolado, bordes del todo y de las vías, cercas.

De lo construido se controla directamente poco.

En la mayoría de las parcelas sólo unos rasgos proyectuales, unos condicionantes comunes, y una agencia de calidad.

No es así en las parcelas múltiples. Dado el carácter público de la actuación se puede controlar su diseño. Se puede llevar a cabo el proyecto, e incluso la edificación. Los edificios "múltiples" son elementos clave de configuración formal. Se alinean en orden de revista de ambos lados del eje, en todo su recorrido principal.





Los edificios “comunes”, para uso de todos, representan otro elemento de control formal. Pero plantean un problema específico: su coordinación conjunta sin renunciar a su autonomía. Se organizan en torno a un patio o plaza central, y se armonizan en alturas. Se entienden como configuradores de un espacio urbano completo, con sus propias “calles” interiores. Y se les relaciona con el conjunto dotacional interno.

El esquema arquitectónico con que se ilustra el centro supone una firme intención: proyectos distintos pero hijos de una arquitectura común: conjunto de afines.

Bernardo Ynzenga Acha  
Doctor arquitecto urbanista

