

Proyecto del Plan Parcial de la Playa de Cabanes (Castellón)

Juan Luis Piñón Pallarés

El Plan Parcial de la Playa de Cabanes fue redactado por los arquitectos Linares Edo y Juan Luis Piñón, con la colaboración de los arquitectos Matilde Alonso y Richard Mateu, y el proyecto de Urbanización por los arquitectos Linares Edo y Juan Luis Piñón, con la colaboración de los arquitectos Matilde Alonso, Carmen Blasco, Melchor Monleón y Paloma Martín.

Punto de partida

La ordenación propuesta para el Plan Parcial de la Playa de Cabanes (Castellón) nació comprometida con un programa específico y acabó como un juego.

En efecto, el proceso de proyecto se inició con una reflexión global sobre el trazado viario y el programa definidos en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado unos años antes, en el que todo parecía preocupar menos la idea de ciudad. Es cierto que el epigrafiado del programa a desarrollar, con la inclusión de una cantidad importante de hoteles, su acoplamiento a la costa y su proximidad a centros veraniegos como Oropesa o Benicasim, ratificaban la vocación turística del área, pero no es menos cierto que ello no prefiguraba ningún tipo de ordenación. Así, nos enfrentamos, por un lado, a la tiranía de los números —coeficientes de edificabilidad— que de forma homogénea y sin criterio aparente iban distribuyendo los diferentes usos por el territorio. Y, por otro lado, a unos sistemas generales que bajo la forma de un trazado ¿racional? definían una serie de manzanas desiguales, en forma y tamaño, con el único objetivo



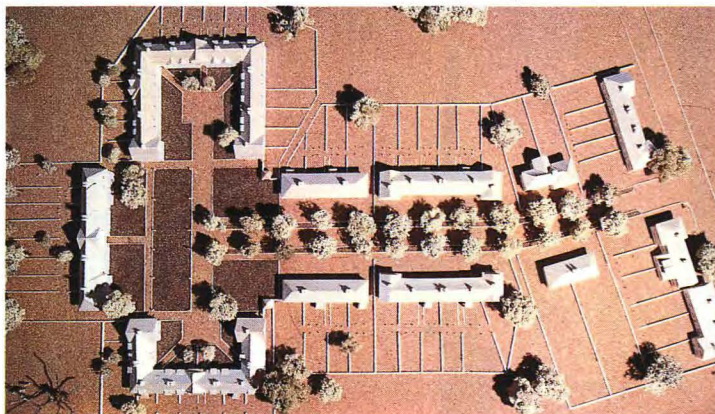
Vista aérea de Oropesa y del Marjal del Prat de Cabanes.

de servir de referencia a los números anteriores. Circunstancias que —al estar sólo vinculadas a través de la cantidad— pondrían en crisis la unidad del proyecto al plantear por separado la programación y la definición formal de la playa de Cabanes, y desplazar el centro de gravedad de las inquietudes y preocupaciones de los redactores del PGOU hacia el programa. La definición formal y material del plan se dejaba para más tarde. Los silencios sobre la idea de ciudad que debía informar la ordenación de la costa, paradójicamente, se vieron rotos por la aventurada formalización de los sistemas generales.

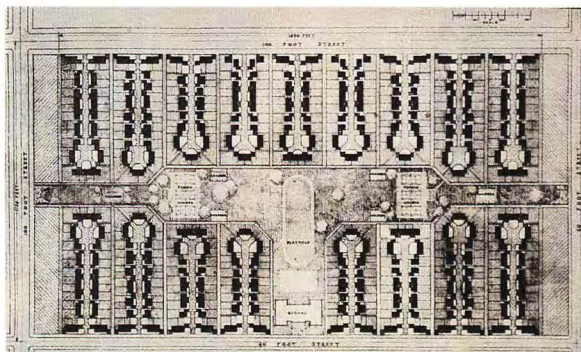
Las ausencias detectadas, más allá de la gratuita y apriorística distribución de las macromanzanas, y la obsesiva cuantificación de los usos de las mismas, destacarán como prioritaria la compatibilidad del programa y el modelo urbano a desarrollar, objetivo sólo alcanzable en el marco de un proceso de convergencia simétrico apoyado en una idea de ciudad nueva y complaciente, tanto con los contenidos del programa como con los criterios de definición formal de la misma.

Desde un principio estuvo claro que el viario definido en el PGOU, por sí mismo, podía propiciar cualquier ordenación. El tamaño de las macromanzanas permitía cierto juego. La tradición inglesa y americana de ciudad jardín ofrecía un repertorio importante al cual referirse; pero la traslación de los modelos no era lineal, la adecuación de las distintas soluciones históricas planteaba problemas derivados de los distintos programas a desarrollar, sobre todo al tratar de integrar las áreas residenciales y los equipamientos. Los cambios cuantitativos traducían soluciones diferentes. La historia había cumplido su papel, es decir, había ayudado a desbrozar el camino. Por ello, teníamos que elaborar un nuevo esquema organizativo, más libre y elástico, capaz de reconducir el proyecto.

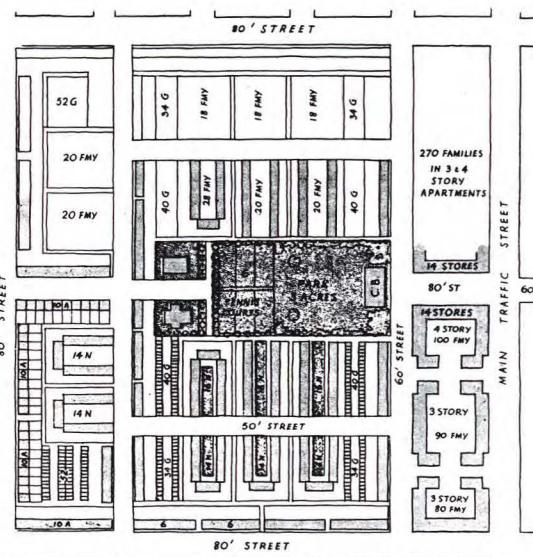
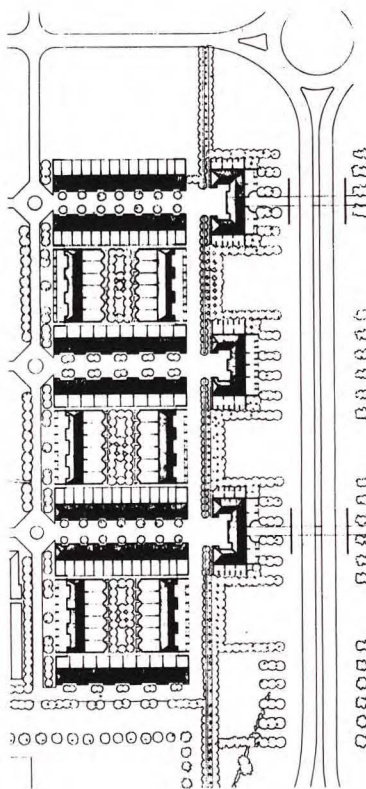
Unwin y sus propuestas, tanto dibujadas como escritas, quedaban lejos. Podían ayudar a intuir soluciones pero no a resolver problemas. Clarence S. Stein, sin embargo, estaba mucho más próximo. Sus experiencias en Sunnyside Gardens y Radburn se presentaron como indiscutibles. Sólo tuvimos que sumarlas. Radburn nos ofrecía un esquema organizativo cuyos puntos de partida eran coincidentes con la idea de ciudad que pretendíamos dibujar y Sunnyside



Parker & R. Unwin, agrupación de viviendas en Hampstead, Londres, 1905.



Clarence S. Stein, H. Wright. Radburn, estudio preliminar, 1928.



H. Wright. "Study of application of sunnyside planning principles to a larger city", 1924.

Colquhoun & Miller. Oldbrook Milton Keynes.



PGOU de Cabanes. Zonificación y estructura del suelo urbanizable programado de la playa.

nos brindaba la oportunidad de ajustar el esquema anterior a las necesidades definidas por el PGOU. Por lo demás, el proyecto para Oldbrook, en Milton Keynes, nos permitió homenajear, desde la anécdota, a sus autores Colquhoun y Miller.

El tamaño de las manzanas de Radburn era equivalente a las más grandes definidas por el PGOU de Cabanes. Las soluciones, intercambiables. Los dobles peines, posibles y el parque central, verosímil. Quedaba por calibrar y distribuir los equipamientos fijados por el propio plan. La confluencia de variables a tener en cuenta y la complejidad subsiguiente enriquecían las soluciones que se empezaban a vislumbrar, y es en este momento donde las soluciones a los problemas planteados por el Plan General parecían más el resultado de un juego que el de una metodología. La universalidad del esquema de Stein superaba, una vez más, la prueba de fuego a través de su versatilidad. La estructura en doble peine y las calles sin salida se convirtieron en los argumentos indiscutibles sobre los que bascularía el proyecto, en el que regularidad, los ritmos, los estiramientos, las interrupciones, los desdoblamientos, etc., constituirían las reglas del juego —anunciado— y la cohesión formal del conjunto, su corolario.

No obstante, debemos señalar que si bien a nivel organizativo Radburn constituyó el referente próximo de nuestro proyecto, la edificación propuesta por Clarence S. Stein se alejaba de nuestro objetivo al discurrir por otros derroteros. La solución de Radburn, por ejemplo, a base de viviendas unifamiliares aisladas, no se ajustaba a los estándares de Cabanes por lo que debía sustituirse por otra más eficaz. Las típicas casas en hilera de dos plantas podían jugar un papel mediador, desideologizado —en la medida de lo posible—, entre las zonas verdes centrales y las edificaciones periféricas de las grandes manzanas, definidas según el tipo de edificio laminar de cuatro plantas. Los usos hoteleros, comerciales, docentes, etc., se entrecruzaban con el uso residencial dominante, asumiendo un papel diferente, de protagonista en unos casos y de acompañante en otros.

Como consecuencia de las diferencias anteriores se produjeron otras, de índole distinta, que desplazaron la atención hacia la compatibilidad del sistema que tenía que racionalizar la parcelación y las agrupaciones de los edificios

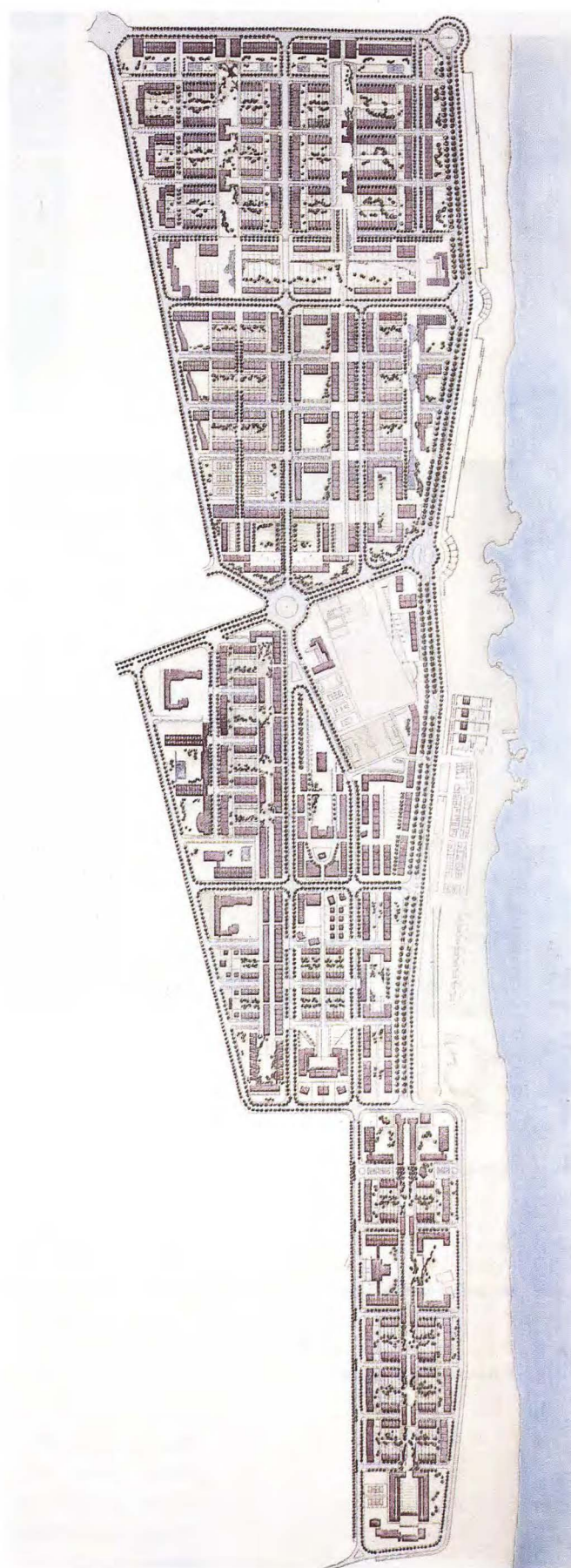
—debida a las densidades predefinidas— y las leyes organizativas del conjunto. El pintoresquismo que inspiraba el modelo de referencia perdió interés. La ausencia de pretextos y de acontecimientos nos obligó a una reflexión proyectual desde dentro, sin otras cortapisas que las reglas del juego preestablecidas. Si en el origen de Radburn se hallaba la especialización de tráficos y la edificación se subsumía al paisaje, en nuestro caso, aceptando la misma especialización, la arquitectura se destaca en la intervención, iniciando relaciones complejas y diversas con la estructura urbana yuxtapuesta a la inicial.

El ordenamiento de la edificación, el racionalismo que informa la distribución de los tipos de edificio, las agregaciones de las casas y las composiciones urbanísticas, de hecho, no interferían con la idea de ciudad de baja densidad o ciudad jardín. Así llegamos a una solución en la que las rigideces de los esquemas organizativos se conjugaban perfectamente con los paisajísticos. Las ordenaciones arbóreas infundían cierta complejidad al territorio al negar desde el punto de vista compositivo la sempiterna dualidad público-privado.

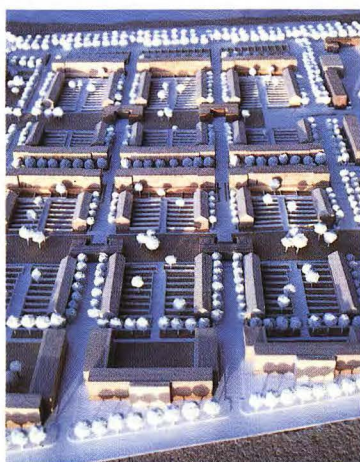
Criterios y elementos del proyecto

El proyecto se desarrolló a partir de una idea de agrupación elemental, maleable y elástica, capaz de resolver, por extensión —apoyada en una geometrización del territorio—, si bien no la totalidad de la intervención, sí una parte importante de la misma. El sistema complejo de relaciones entre el desarrollo del programa y la lógica distributiva espacial exigía una toma de posición, a priori, respecto a los criterios que debían informar la ordenación. La regularidad y la diversidad parecían ajustarse perfectamente a nuestro objetivo, en la medida que la regularidad resolvía conflictos planteados por la irregularidad de los trazados fijados por el Plan General y la diversidad hacía otro tanto con la homogeneidad del programa. De esta forma el problema se desplazaba de las soluciones particulares a las generales. El objetivo era, por ende, el de conjugar la regularidad y la diversidad.

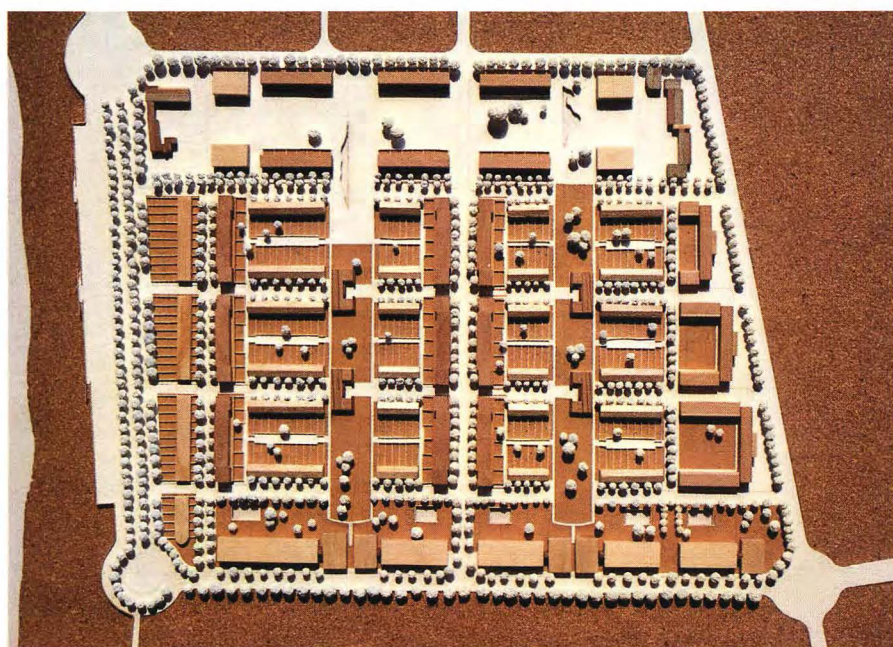
La repetición de la agrupación celular básica, en sus diferentes versiones, debía infundir regularidad y ritmo al conjunto, apoyada en la nueva estructura viaria en doble espina de pez, yuxta-



Plan Parcial de la Playa
de Cabanes.
Propuesta general de ordenación.



Vistas parciales de la ordenación.



Cuadro resumen de edificabilidades y superficies

Edificabilidad global	
Z1	1,00 m ² /m ²
Z2	0,60 m ² /m ²
Z4	1,00 m ² /m ²
Z5	0,60 m ² /m ²
Z6	0,10 m ² /m ²

Uso global residencial turístico	
Sup. sector	764.450 m ²
Sup. SG.	337.486 m ²
Sup. total.	1.101.964 m ²

Número máximo de viviendas	
	2.538 unds. —130 m ² —

puesta a la preexistente, y el repertorio de tipos de edificación tenía que proporcionar la diversidad deseada siguiendo las pautas organizativas de la agrupación anterior. La homogeneidad aconsejaba desde el principio la introducción de cierta diversidad en las agrupaciones originales y éstas a su vez requerían una regulación previa.

Ahora bien, la agrupación originaria y su extensión por repetición, aunque resolvía adecuadamente el esquema inicial de doble peine, debía conjugarse con los otros usos con los que tenía que convivir. Así surgió el equipamiento comercial que se integró en la ordenación al reforzar y definir arquitectónicamente los *cul-de-sac* integrantes de la estructura en peine del sistema viario.

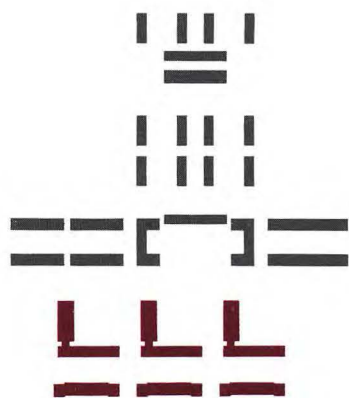
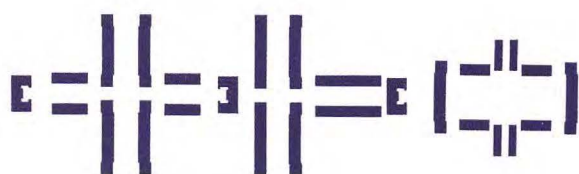
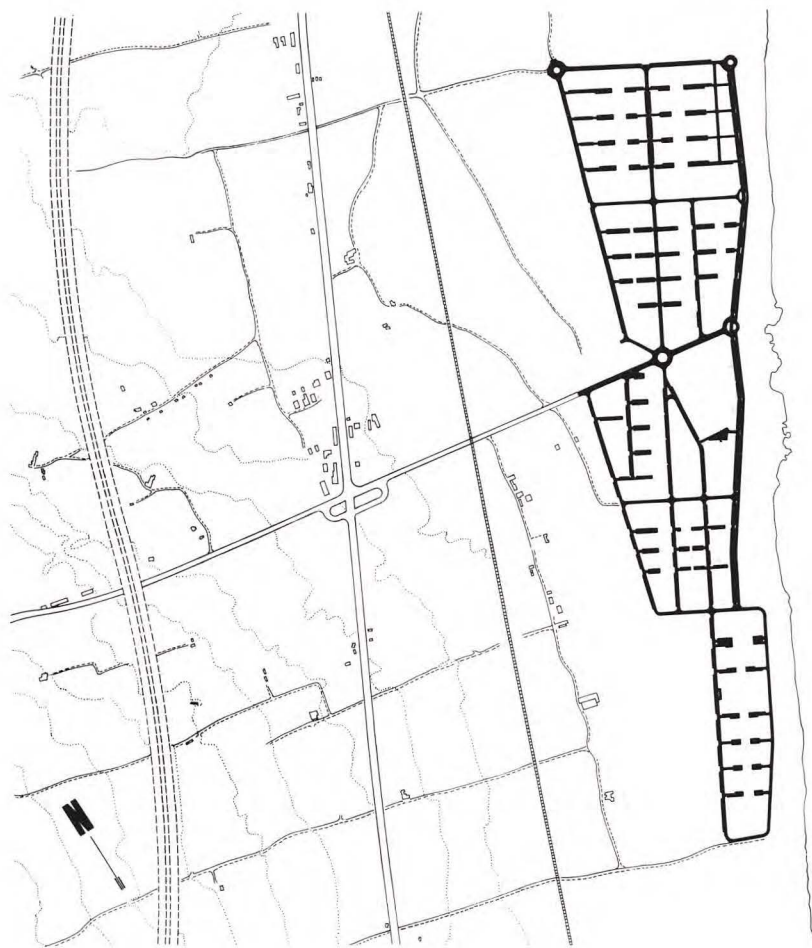
El espacio hotelero, por su lado, junto a la vialidad, la residencia y el equipamiento comercial, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo, se diseñó con cierta autonomía, respetando las pautas establecidas para el conjunto de ordenación y en armonía con su entorno inmediato. La dependencia del orden compositivo de las áreas residenciales, a diferencia de lo que ocurría en el equipamiento comercial, sólo se referirá a las parcelas, permitiendo la significación tipológica de los hoteles y su racionalización, de acuerdo con las pautas de proyecto establecidas por los reglamentos pertinentes.

Además, el plan integra los equipamientos de carácter general —prefigurados hipotéticamente—, definidos por el PGOU, tales como los centros docentes y los espacios deportivos. Los primeros se distribuyeron a lo largo y ancho del proyecto, siguiendo el criterio gravitacional de población. Su capacidad estructurante aconsejó, cuando fue posible, localizaciones estratégicas: al final de algún eje o cerrando espacios verdes. Y los segundos se propusieron en su actual emplazamiento —central, junto a una piscifactoría—, donde su eficacia era mayor al actuar como colchón entre la actividad productiva y la residencial.

Primera aproximación formal: la vialidad y los espacios verdes

Para el desarrollo del ideario anterior se procedió a una tipificación de los elementos constitutivos del proyecto. La escala, la forma y el programa prefijado así lo aconsejaban. En efecto, los dos kilómetros y medio de longitud a lo largo de la costa, la arbitrariedad de la delimitación de suelo, los usos dominantes y los sistemas generales alejaban cualquier planteamiento formal de composición unitaria. No obstante, sí que era posible conseguir la armonía de las partes infundiendo regularidad al todo. La posibilidad, no sólo de compatibilizar, sino de integrar ciertos paradigmas formales en un todo armónico, se convirtió en el motivo central del proyecto, en el que la regularidad impuesta por el nuevo viario sería el factor desencadenante de la geometrización del plan, desde el Paseo Marítimo hasta las calles sin salida.

En primer lugar, cabe destacar el Paseo Marítimo como eje vertebrador de gran parte del

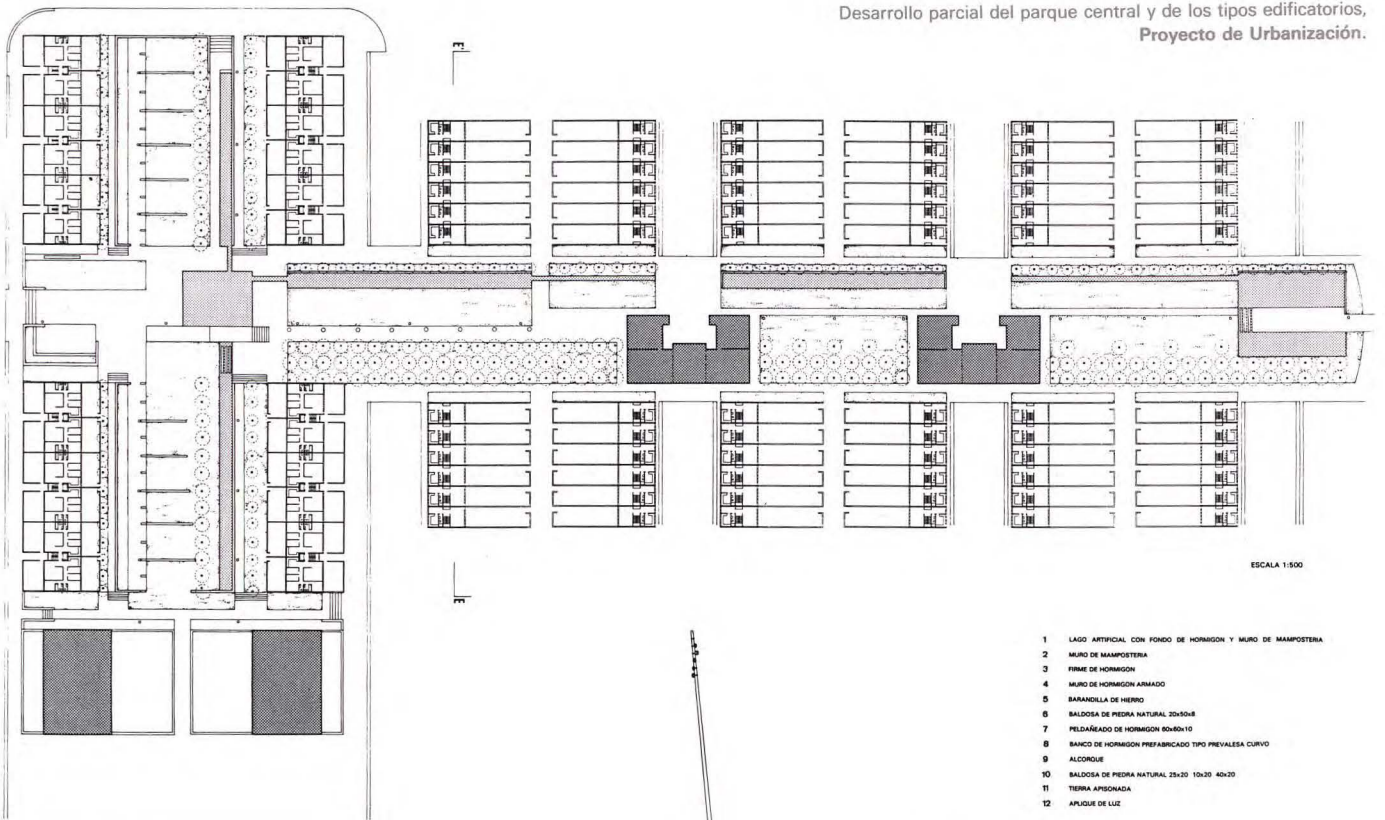


1. Esquema viario territorial con inclusión de la propuesta.
2. Agrupaciones elementales de composición urbanística.
3. Agrupación compleja de elementos primarios.
4. Serie de agrupaciones elementales.

plan. Su tarea fue la de unificar visualmente los distintos espacios abiertos al mar y de ordenar el tráfico de todo el Plan Parcial. Desde el punto de vista funcional, su sección tenía que compatibilizar el tráfico rodado y el peatonal; y, desde el punto de vista compositivo formal, significar la ciudad que se proyecta tras él, tarea encomendada, por un lado, a la justa distribución de las calzadas, aceras, aparcamientos y paseo peatonal, y, por otro lado, al diseño y ritmo impuesto por las plazas definidas en los cruces de giro.

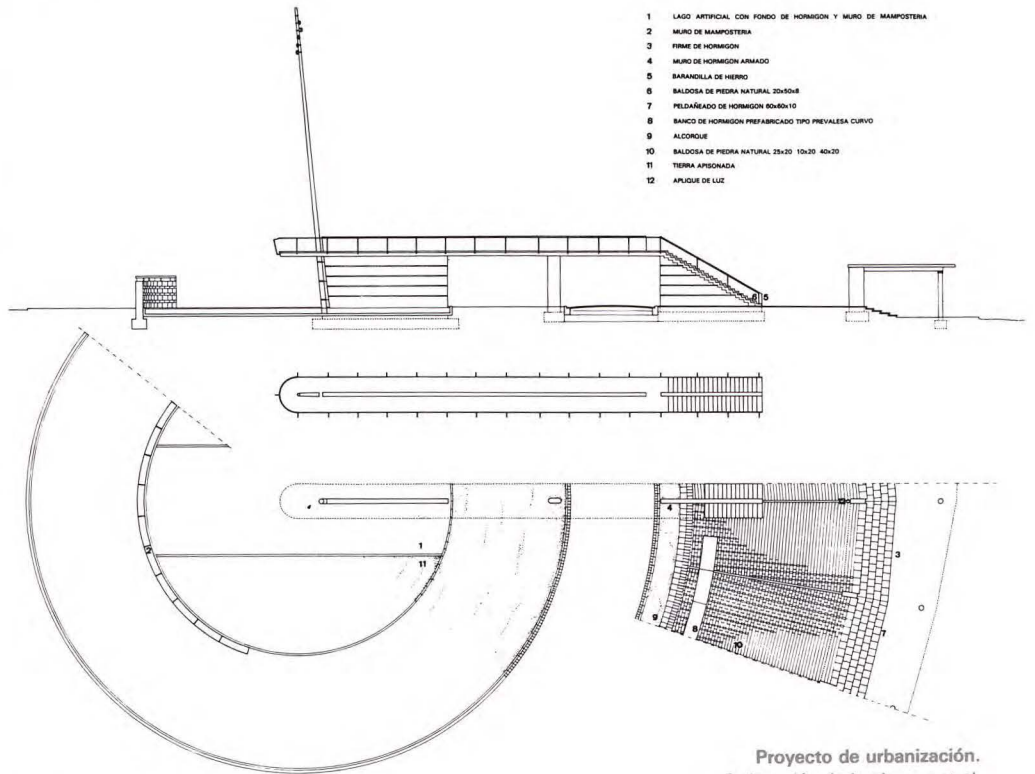
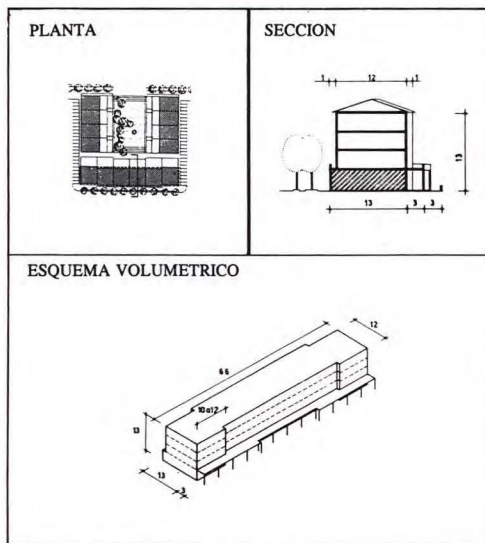
En segundo lugar, hay que referirse al sistema de calles, peatonales y de aparcamiento, auténticas protagonistas de la ordenación. Su aparente carácter subsidiario desaparece frente a la aleatoriedad de la red originaria que se ve, una y otra vez, negada por las calles anteriores al imponerle un orden inexistente hasta entonces. A partir de ellas la noción de manzana como tal empieza a perder sentido al romper la continuidad de su perímetro y propiciar una materialidad distinta a la calle de tráfico rodado. En este sentido, las calles de aparcamiento se encargarán no sólo de racionalizar la edificación y ordenar el conjunto, sino también de infundir un ritmo a las anteriores. Las calles peatonales, por su lado, asumen distintos papeles en la estructura viaria, en función del lugar que ocupan en el conjunto. Unas, definidas desde la arquitectura, con caracteres específicos: comerciales y representativas. Y, otras, cuya misión será o bien la de articular las distintas zonas verdes que sueldan y en cierto modo refuerzan la ordenación, o bien permitir el acceso a las zonas verdes desde las parcelas de las viviendas.

Y, en tercer lugar, no debemos olvidar el papel estratégico jugado por las zonas verdes. Estas se proyectaron asumiendo distintos papeles para lo cual se tuvieron en cuenta los siguientes criterios: por un lado, el de reforzar la jerarquía impuesta por el viario, e implícita en la distribución racional de la edificación; y, por otro lado, el de estrechar los vínculos entre los espacios verdes y las distintas unidades residenciales, tarea nada ociosa en un plan de estas características, lo que permitió su distribución homogénea. El orden impuesto por el parque central constituye el ejemplo más elocuente de lo que acabamos de decir. Dispuesto perpendicularmente a la línea de la costa, aglutina e imprime jerarquía a los espacios verdes de las dos

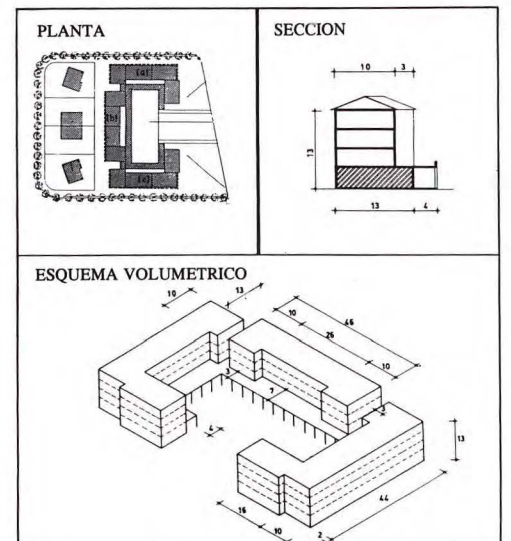
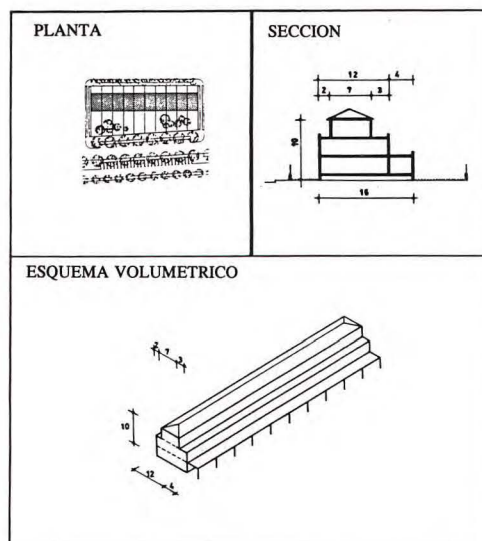
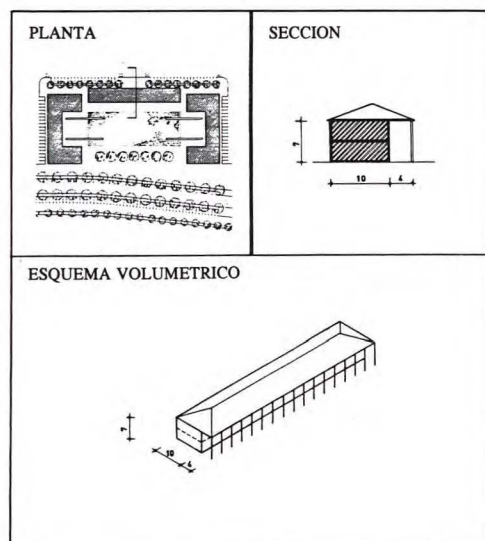


- 1 LAGO ARTIFICIAL CON FONDO DE HORMIGÓN Y MURO DE MAMPUESTERA
- 2 MURO DE MAMPUESTERA
- 3 FIBRE DE HORMIGÓN
- 4 MURO DE HORMIGÓN ARMADO
- 5 BARRANDA DE HIERRO
- 6 BALDOSA DE PIEDRA NATURAL 20x50x8
- 7 PIEDRADEADO DE HORMIGÓN 80x60x10
- 8 BANCO DE HORMIGÓN PREFABRICADO TIPO PREVALESA CURVO
- 9 ALICORQUE
- 10 BALDOSA DE PIEDRA NATURAL 25x20 10x30 40x20
- 11 TIERRA APISONADA
- 12 APILQUE DE LUZ

Ordenanzas.



Proyecto de urbanización.
Ordenación de la plaza central.



terceras partes del proyecto al articular, no sólo las áreas verdes situadas entre las viviendas unifamiliares, sino también las proyectadas en el interior de los *c/oses* definidos por edificios plurifamiliares.

Segunda aproximación formal: las composiciones unitarias

Si bien la malla virtual establecida por el nuevo viario cumplió su cometido al distribuir y racionalizar la edificación, dejó algunas lagunas que había que resolver desde otros parámetros. Para no quebrar la unidad conseguida a través de la geometrización del espacio había que buscar soluciones capaces, por un lado, de definir estructuras unitarias estables y, por otro lado, de integrarse en la malla anterior. Las posibilidades de éstas se fueron multiplicando a medida que se ensayaban en las distintas partes del proyecto. La relación con la red heredada no fue lineal, ni de acompañamiento, sino circunstancial y en ningún caso anticipada.

Una caracterización de las composiciones nos llevaría a considerar los siguientes aspectos: primero, su capacidad para articular los elementos constitutivos de la trama, lo que permitía relacionar los espacios definidos por las edificaciones y los ejes peatonales, a través, por ejemplo, de la conformación de un espacio específico y acotado. Segundo, su capacidad de integrar y trascender espacios concretos. La unidad de las composiciones, previo ajuste y manipulación, podía actuar de aglutinante y articular distintas partes de la malla de referencia dentro de una misma manzana o entre varias manzanas. Y, tercero, la autonomía proyectual. De la misma forma que actuaban de enlaces podían igualmente distanciarse del entorno cuando las circunstancias lo aconsejaban.

En cualquier caso, el papel asignado a estas ordenaciones siempre fue limitado. Su alcance se circunscribió a las inmediaciones de su emplazamiento sin distorsionar la geometría del conjunto. Las simetrías, por ejemplo, se manipularon en unos casos y casi se caricaturizaron en otros. Su carácter episódico les permitió diluirse y ocupar un discreto segundo plano. Ni desde el punto de vista ideológico ni desde el punto de vista proyectual podía ser de otro modo. El caso contrario hubiese supuesto una traición a los

principios que inspiraban el proyecto, tales como el ritmo, la regularidad, etc.

Tercera aproximación formal: la forma y el volumen de los edificios

De lo que acabamos de decir cabría pensar que los problemas se dirimían en la planta, lo que no era cierto. La definición de la materialidad urbana se fue imponiendo cada vez más al trazado. Poco a poco la edificación perdió carácter de corolario y se colocó en el centro de atención del proyecto: las soluciones formales en planta, ni son neutrales, ni indiferentes a la definición de su volumetría; por el contrario, cabe pensar en unas relaciones estrechas y matizadas de acuerdo con exigencias de ámbito más extenso.

La extensión y complejidad del proyecto no fue suficiente para hacernos caer en la trampa de los amplios repertorios tipológicos. La reflexión sobre los tipos de edificio que debían materializar la ordenación nos decantó desde el principio hacia soluciones elementales. No parecía el momento de la experimentación arquitectónica, más allá de lo establecido por una demanda hipotética. En cualquier caso, la novedad tenía que venir de la mano de las agrupaciones de edificios. La arquitectura debía ceder ante el tipo y éste ante la ordenación.

Así llegamos a las ordenanzas, eslabón imprescindible en la cadena que ata la forma global urbana y la definición volumétrica y de usos de los edificios. Si la tipificación fue útil al definir las agrupaciones básicas y las unidades compositivas, no lo fue menos cuando se tuvo que concretar la forma y el volumen de las edificaciones. En efecto, la materialidad de los módulos iniciales exigía un tratamiento adecuado de los bloques, y éste pasaba por una precisa descripción de la volumetría. Los retranqueos y retiros, los pórticos, la altura de la edificación, etc., iniciaban de este modo un nuevo juego cuyas reglas debía armonizar la lógica del edificio en sí y la de los módulos y unidades compositivas.

Juan Luis Piñón Pallarés
Arquitecto