

Mapa base para el Plan Especial de 1981.  
Basic map for the 1981 Special Plan.

# La experiencia de la aplicación de la Ordenanza para el casco histórico: origen, desarrollo y perspectivas

Juan José Echeverría

## The Application of Ordenances in the Inner City: origin, development and future

English summary

### Historical Background to the 1981 Special Plan

Since its origins, the founding and development of the city of Aranjuez has always been associated with the idea of «ordinances». In 1750 Bonavia had drawn up a plan for the layout of the city, in accordance with the ideas of Fernando VI, and established a number of regulations, one of which was that all construction should be in keeping with the first building erected in the city.

Later, in 1794, Carlos IV issued a Royal Order enjoining his subjects to «observe the regulations proposed by the Chief Architect for the construction of houses». The order was drafted by Juan de Villanueva, and it detailed the structural components to be used. This gave rise to the unusual situation in which both the types of building and the materials were regulated, to assure that Aranjuez would have a homogenous character.

Accordingly, when preparatory studies were undertaken in 1976 for the Aranjuez Special Plan, it was discovered that during the period of growth in past decades the original patterns of territorial and city planning had been abandoned, but that the original character was still clearly and emphatically perceptible, reflecting the Crown's wish for a formal urban structure, and which still lent some homogeneity to the city.

### The 1981 Special Plan and its application before the Planning Review

From the preceding analysis some principles of intervention were inferred, and these would be enshrined in the «Renewal Ordinance», which proclaimed the view that genuine conservation of the city was rooted in the restoration and updating of the principles and patterns which governed its original planning. «Conservation through new building» was proposed, aimed at the gradual and continuing renewal of the city. The Ordinance was clear in its aim of restoring homogeneity and morphological continuity to the city, through the recovery of the same principles of layout,

### Antecedentes históricos

Desde sus orígenes, la fundación y la evolución de la ciudad de Aranjuez ha ido siempre asociada a la idea de «Ordenanza» como elemento mediador entre la «Idea» de ciudad que se prefigura y quien finalmente debe materializarla.

En el año 1750, Bonavia comunica por escrito al Marqués de la Ensenada, que había formado ya un plano para la fundación de la ciudad, de acuerdo a las ideas de Fernando VI, teniendo en cuenta «...La Decencia del Sitio y para que todas las casas que en adelante se fabricasen de orden de S.M. o que con su real permiso construyesen sujetos particulares para su propia conveniencia... sean todas bajo de una idea...». Idea que se concreta en una Real Orden en 1757 cuando comienza la formación del Real Sitio, que incluye las siguientes condiciones: «Quienes hayan de obtener permiso de S. M. para fabricar; que lo hagan en el terreno que se les concede a línea, y según la planta dada para la uniformidad y hermosura del conjunto... y últimamente que por el Gobernador se dé título o despacho formal de las casas que se fabricaren, precediendo certificación del Arquitecto - Director de estas Reales obras de estar arreglada a la planta y demás reglas establecidas...».

Estas reglas incluían la necesidad de ajustarse al modelo de la primera casa

que se construyó en 1759 por el Arzobispo de Toledo, Conde de Teva, cuyo dibujo aprobó el Rey y se depositó en la Contaduría del Real Sitio.

Con posterioridad, en el 1794, Carlos IV dicta una Real Orden para la *Observancia de las reglas propuestas por el Arquitecto Mayor, para la construcción de casas...* redactadas por Juan de Villanueva. Estas segundas Ordenanzas, a diferencia de las anteriores que tenían un carácter dispositivo y morfológico, representan una estricta tipificación de elementos constructivos y una especificación técnica, que más tarde compiló en su libro *Arte de la Albañilería*, y que vendían a suponer un intento de corrección y mejora de las prácticas constructivas habituales en el Real Sitio que habrían ido debilitándose y alejándose de los primeros modelos. En ella se identifican los elementos constructivos fijándose las condiciones para su ejecución, la calidad de los materiales a emplear y finalmente, a modo de tutela y supervisión, la intervención del Arquitecto Mayor en la aprobación de los planos y de las contratas.

Con la concurrencia de ambas ordenanzas se cerró un singular compromiso entre el tipo y los elementos constructivos, responsable de la continuidad urbana y la homogeneidad constructiva que caracterizarán a Aranjuez.

**El Plan Especial de 1981**

Cuando en 1976 se abordan los trabajos previos al Plan Especial de Aranjuez, redactado por el equipo dirigido por Rafael Moneo y Manuel Solá Morales, el panorama disciplinar en cuanto al modo de abordar la protección de los Cascos Históricos en España, se limi-

taba casi únicamente a la mera catalogación de la que apenas se deducía una protección pasiva de los elementos catalogados.

Dentro de ese contexto, se constató, en primer término, que el crecimiento que en las últimas décadas se había producido en Aranjuez, había abandonado las

typologies and construction that were applied at its founding, though adapting them to modern needs and requirements.

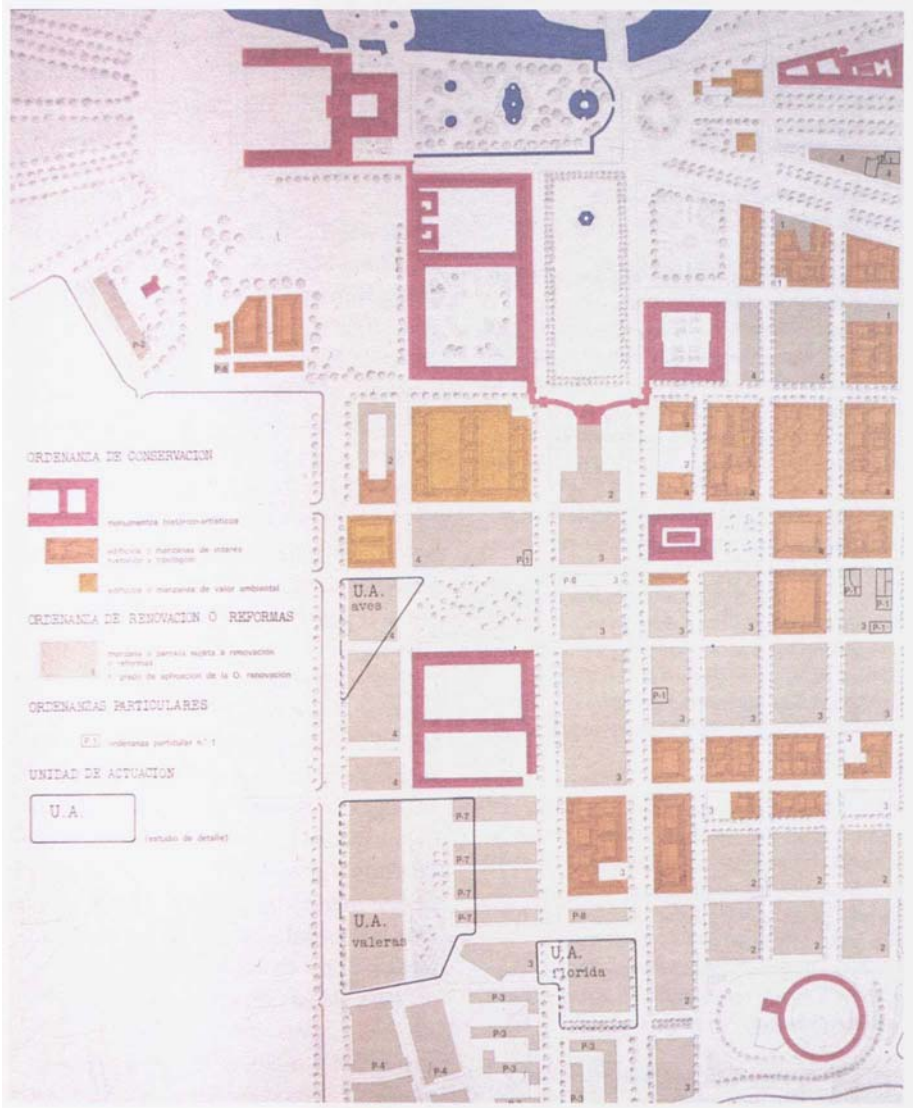
Now 14 years into its implementation, and with its overall validity acknowledged, a general criticism might be grounded on the excessive determinism of the Ordinance, which may have stifled singular solutions of quality. In order to mitigate this failing, and taking the Ordinance as valid, the possibility of alternative solutions has been extended for particular situations (public measures, singular uses of entire buildings, and block side-measures) which widens the range of alternatives and solutions and which, once verified and embraced, should be incorporated into the general scheme.

**Prospects**

Whereas this Ordinance was derived from the consideration of the specific, it is possible that some more generally applicable reflections are to be drawn, which could enrich the debate over urban configurations, highlighting some of the plan's intrinsic virtues. Accordingly, we understand that:

- It represents an alternative, both for the closed blocks with buildings on the perimeter of an interior space, and for those in which other types of lower-density buildings are introduced in to those spaces.
- It enriches the urban spatial gradation with some semi-public spaces, the courtyards, each of them used and controlled by a small community.
- It allows for greater complexity and flexibility in all aspects by having, within a single block, different sizes of new buildings, as well as residences with different uses and functional alternatives.
- And finally, such a model has a noteworthy capacity, being both compact and alveolar, for bioclimatic measures.

Plan Especial del Casco 1981. Zonas de Ordenanza.  
Special Plan for Town Centre 1981. Ordinance zones.  
(Rafael Moneo, Manuel Solá Morales, Juan José Echeverría, Manuel Salinas, arquitectos).



JJE/97  
Trad.:DP

pautas específicas de un orden territorial y urbano, que todavía podía percibirse con una claridad y rotundidad poco comunes, y se habían adoptado, en cuanto a la elección tipológica, aquellos modelos deducidos únicamente de consideraciones cuantitativas (edificabilidad y alturas), sin ninguna cualidad tipológica y que acabaron, de forma generalizada, constituyendo el soporte del crecimiento de la mayoría de las ciudades españolas de la época.

Así, y con una voluntad firme de desvelar aquello que pusiera de manifiesto la especificidad del modelo que subyacía en Aranjuez, se abordó el análisis inicial de una ciudad que no reconocía ya como valores propios la homogeneidad y continuidad que la habían caracterizado.

#### *Rasgos generales del modelo territorial y urbano*

Del análisis de la evolución del modelo de colonización territorial de las vegas del Tajo y del Jarama, realizado con una clara voluntad estructurante y formalizadora, y de la evolución de la construcción del Palacio y sus edificios anejos, se pueden identificar, en la primera mitad del siglo XVIII, unas preexistencias (rombo originario, tridente de Palacio, el de la Reina, c/ Valeras, camino a Andalucía, Casas de Oficios y Caballeros, acceso por el puente de Barcas, etc.) que condicionaban y prefiguraban una idea de ciudad en el momento en que Fernando VI decide su fundación. Así, la malla urbana que diseñan Bonavía y Marquet nace a partir de la consideración e incorporación de esos trazados y edificios públicos preexistentes completándolos con otros que van delimitando las calles y las manzanas.

Manzanas, en las que ya está implícita una división parcelaria capaz de sopor-

tar un tipo de edificación prefigurada, caracterizada por su cualidad agregativa, al sistematizar desde la geometría, el tradicional tipo de corrala, haciendo congruente la construcción autónoma por parcelas, con una idea morfológica y unitaria de la manzana y por tanto de la ciudad.

La forma casi automática con que se produce el tipo desde la geometría y la construcción, incluso en la implantación de los edificios públicos (casas de la nobleza, hospitales, pequeñas fábricas, teatro, escuelas, hospicios, palacios reales, fogones, casas de postas, de abastos, tahonas, etc.), va a ser responsable de la extensión de la ciudad, estableciendo una continuidad entre tipología y forma urbana, dentro de un orden abierto que permitirá el crecimiento de la ciudad más allá de los iniciales límites de los planos de Bonavía y Marquet.

Aranjuez aparece así como un raro ejemplo de congruencia entre colonización territorial, asentamiento urbano, morfología, parcelación y tipología, con una idea formalizadora que siempre está presente. Hay un plan territorial, una idea de ciudad y una idea de casa.

#### *Examen del tipo*

El tipo que sirve de soporte a la edificación residencial en Aranjuez, se define con una precisión canónica. La casa con patio de corrala se establece con un rigor constructivo, desde la geometría, bien poco frecuente. La construcción con muros de carga (de tapial preferentemente) está en la base del mismo y la conciencia de trabajar sobre áreas y superficies regulares hace que el tipo se produzca con una generalidad poco común; la posición del patio se lleva a cabo sobre una virtual trama de crujeas

Aranjuez aparece así como un raro ejemplo de congruencia entre colonización territorial, asentamiento urbano, morfología, parcelación y tipología, con una idea formalizadora que siempre está presente. Hay un plan territorial, una idea de ciudad y una idea de casa.

que se hacen dobles en las calles y que son simples en el interior.

El patio es el responsable de la estructura de la casa, tanto desde la óptica estrictamente dispositiva (las viviendas se organizan en torno al corredor que sobre él se define; hay una sola escalera, un solo acceso, etc.), como desde la consideración constructiva (recogida de aguas, esquemas resistentes, etc.). Por otra parte, y desde su poder aglutinante, da lugar a una operación constructiva autónoma, independiente con respecto a las inmediatamente próximas, lo que permite construir parcela a parcela sin establecer servidumbres entre ellas.

En pocas ciudades aparece tan claramente como en Aranjuez el compromiso que el tipo tiene tanto con los sistemas constructivos, como con los esquemas dispositivos: la construcción en este caso es absolutamente coincidente y congruente con la disposición.

#### *Principios generales del Plan Especial*

Del análisis precedente se dedujeron unos principios de intervención, de los que resaltamos aquéllos que iban a derivar en la definición de la «Ordenanza»:

En términos generales, la estricta conservación de las viviendas tradicionales

se juzgaba inviable en Aranjuez por su mala base constructiva, su insalubridad general y su carencia de servicios, por lo que la misma se redujo a aquellos edificios y manzanas en los que permanecían las invariantes tipológicas, antes aludidas, y su grado de deterioro no era irreversible. Para ello se definió una ordenanza denominada de «Conservación», que posibilitaba intervenciones dirigidas a la modernización e implantación de servicios y mejoras en las condiciones de salubridad.

Sin embargo, el énfasis de las ordenanzas se puso en la de «Renovación», entendiéndose que la verdadera conservación de la ciudad radicaba en la restauración y puesta al día de los principios y pautas que sirvieron para su configuración. Se proponía, conservar construyendo, aceptando el principio de renovación gradual y constante de las ciudades.

Este principio, que no tenía pretensiones de generalización, podía resumirse en que la conservación en Aranjuez, sólo se garantizaba mediante normas que permitiesen construir y que era la continua construcción de la ciudad quien garantizaría su conservación.

#### *La Ordenanza de Renovación*

La Ordenanza perseguía un objetivo claro en cuanto a la restauración de la homogeneidad y continuidad morfológica del Casco, mediante la recuperación de los principios dispositivos, tipológicos y constructivos que permitieron su fundación; adaptándolos a las necesidades y exigencias actuales; tratando de volver a recuperar el tamaño y dimensión de las parcelas originarias y propiciando la continuidad de la manzana a partir de pautas dispositivas por parcela, que por agregación garantiza-

sen su unidad, respetando la autonomía tipológica, adaptada a los usos actuales.

Los principios en los que se basaba la Ordenanza, se plasmaron en una normativa que presentaba la singularidad de una fuerte determinación del resultado final, por lo menos en parámetros fundamentales como son: ocupación, alturas, patios, cubiertas, modulación y construcción, tratando de reeditar esa interconexión entre tipo, disciplina geométrica y elementos constructivos a que aludíamos en los antecedentes históricos.

En dicha normativa, que se acompañó de dibujos e introducciones aclaratorias en cada epígrafe, de claro contenido didáctico, se insistía, parafraseando las mencionadas introducciones, en:

*Las dimensiones de la edificación y en las normas para su trazado*, entendiéndose que el respeto a los principios de homogeneidad y continuidad, enunciados anteriormente, lleva a establecer que la construcción sobre una parcela, se ha de producir de manera que la manzana, considerada como una unidad, aparezca formada por un sistema de dobles crujeas.

Las cubiertas y los patios son objeto de especial atención. Aquéllas por constituir el reflejo de la estructura unitaria y completa de la manzana y éstos por ser elemento fundamental en la estructura de la ocupación y uso del suelo que se hace de cada parcela. Por otra parte hay que hacer notar que, si bien el patio da autonomía a las actuaciones singulares en cada parcela, es a través de él como éstas adquieren continuidad y llegan a definir la manzana.

Otro de los aspectos considerados es la modulación ya que la regularidad, pretendida para la manzana, exige el establecimiento de normas de modulación

para la equilibrada disposición de los huecos y accesos.

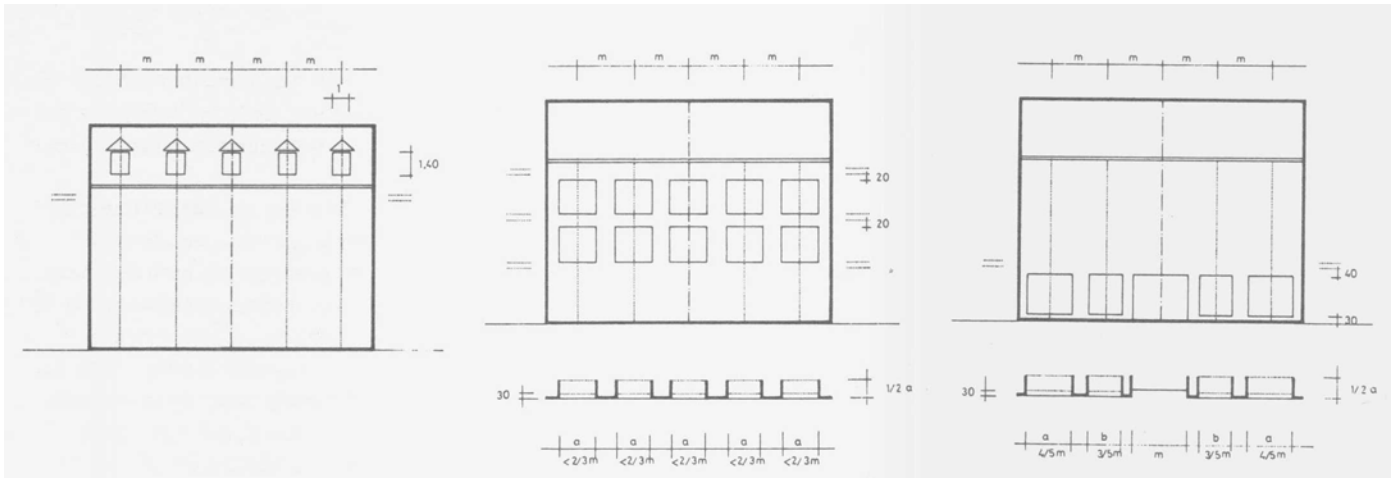
*Las condiciones de uso*, ya que el respeto a la lógica de la construcción que dio origen a Aranjuez afecta a los usos de las nuevas edificaciones que hacen de tal respeto su fundamento. Así el uso diverso que se da a los patios, elemento clave de la estructura tipológica adoptada, que pasa a servir de acceso a peatones y vehículos, introduciendo con ellos una mayor actividad que aquélla que estrictamente se deriva de su condición estructural.

*La definición de los elementos y de los materiales de construcción*, dado que la imagen de Aranjuez se apoya, en buena medida, en el valor que tiene la repetición de elementos que adquieren el valor de característicos y que se repiten como si estuvieran normalizados. Barandillas, aleros, rejas, etc., aparecen en las casas de Aranjuez, y de lo generalizado que está su empleo, puede deducirse la adecuación con que tales elementos se producen. La construcción, hoy en día, por el contrario, ve proliferar sistemas y elementos diversos cuyo uso libre entra en conflicto con la existencia de los mismos elementos que caracterizaban la construcción en el pasado, de la que tan claro ejemplo es Aranjuez.

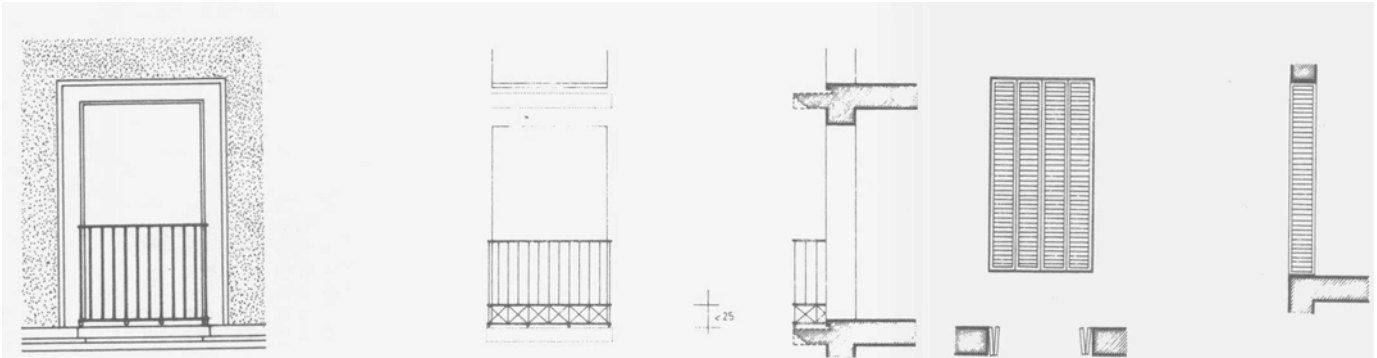
Sin pretender la mimética de los elementos castizos, la Ordenanza ha sistematizado elementos y materiales, intentando reducir las opciones con el deseo de alcanzar los objetivos propuestos.

#### **Análisis crítico de la aplicación de la Ordenanza ante la Revisión del Planeamiento**

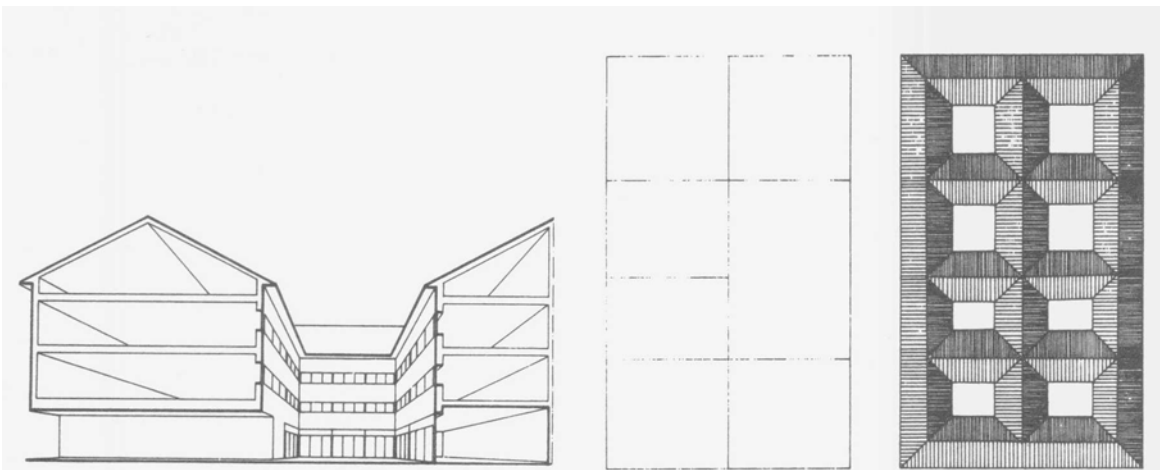
Después de 14 años de aplicación de las ordenanzas del Casco y ante la Revisión del Planeamiento que se ha producido recientemente, se hacía nece-



Ordenanza de Renovación. Definición de huecos en función de los ejes de modulación.  
 Renewal Ordinance. Definition of openings as a function of modulation axes.



Ordenanza de Renovación. Definición de hueco: alzado, sección y celosías  
 Renewal Ordinance. Definition of openings: elevation, cross-section and lattices.



Ordenanza de Renovación. Reinterpretación del antiguo patio de corrales.  
 Renewal Ordinance. Reinterpretation of the old farmyard.

Ordenanza de Renovación. Relación entre parcelación, disposición de la edificación y cubiertas.  
 Renewal Ordinance. Relationship between plots, layout of building and roofs.



sana una reflexión que orientase los términos de la misma.

En primer lugar, y en términos generales podemos afirmar que, independientemente de un análisis más pormenorizado de sus efectos, el resultado más plausible es la generalización de un amplio consenso en el reconocimiento de la importancia del Casco, como estandarte de la identidad urbana de Aranjuez y por tanto, de la necesidad de conservar sus valores, tomando como punto de partida las determinaciones del Plan Especial del 81.

Sin embargo, el consenso en cuanto a la identificación de cuáles son esos valores y cómo deben ser preservados o potenciados sigue produciendo cierta controversia. En todo caso, las propuestas para el casco de la Revisión del Plan, tratan también de aumentar esa

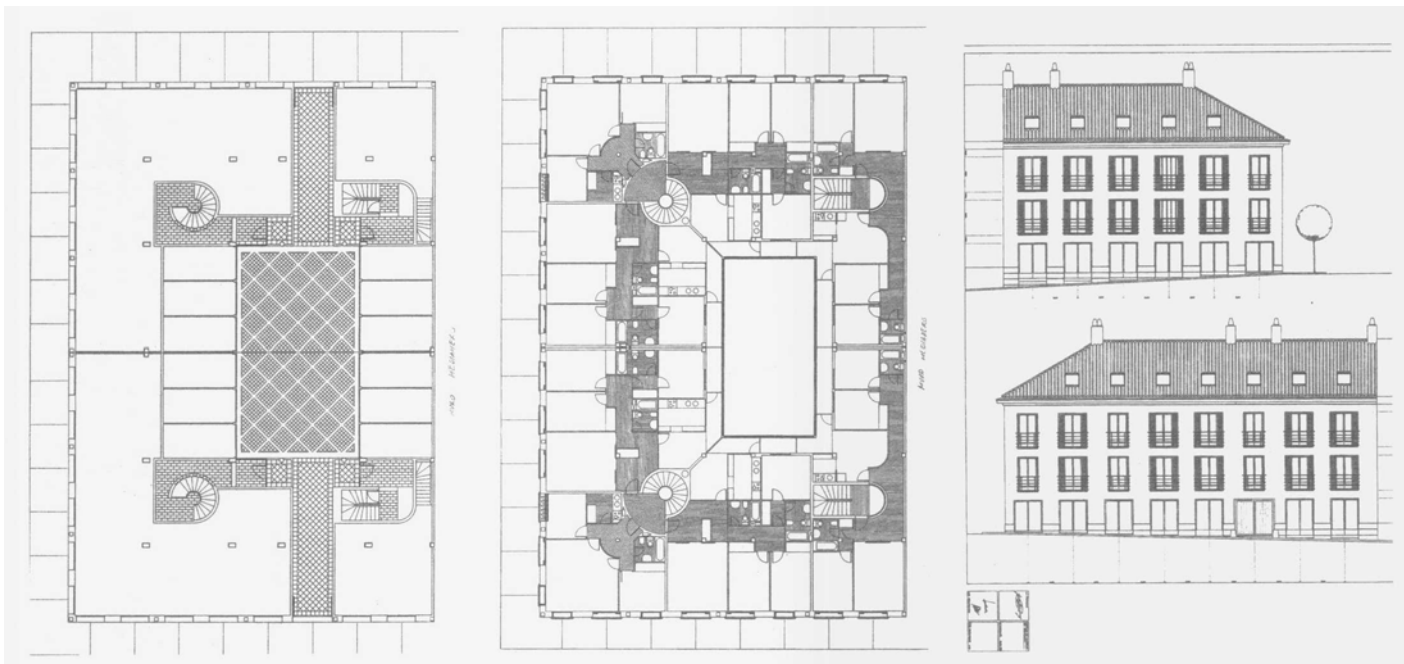
base de consenso en torno a los tres aspectos básicos que polarizan tales valoraciones:

- El alcance y las características de la «Conservación», desde su viabilidad económica.
- El alcance y las características de la «Renovación».
- Los usos y actividades que deben soportar la revitalización del Casco. La «Rehabilitación»

Sobre el hecho mismo de la necesaria conservación, ahora denominada «Rehabilitación», de cierto patrimonio inmueble, además del monumental, no parece que haya duda. Ahora bien, es evidente que deben aprovecharse las experiencias de 14 años de vigencia del Plan Especial, para establecer unos cri-

terios viables que permitan alcanzar el objetivo último de la revitalización del Casco, sin imposiciones voluntaristas.

Y todo ello sobre un soporte constructivo de mala calidad y en un estado medio de conservación muy deficiente, que hace más necesaria la búsqueda de recursos adicionales para llegar al umbral de la viabilidad económica, fundamentalmente a partir de la creación por parte del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid de un «Consortio para la Rehabilitación» que fomenta y canalice las ayudas disponibles, sin olvidar también, el mayor atractivo derivado de una nueva regulación de los usos permitidos y una mayor casuística de posibles intervenciones, que en algunos casos llega a la posibilidad de habilitar nuevos espacios habitables con intervenciones basadas en la Ordenanza de Renovación.



Ejemplo de aplicación de la Ordenanza de Renovación: planta baja, planta tipo y alzados.

Example of how the Renewal Ordinance is applied: ground floor, standard floor and elevations.

## La «Renovación»

Se ha entendido que esta Ordenanza, puesta al día, debe seguir siendo el eje de la revitalización del Casco, ya que se ha constituido como el freno a un deterioro histórico basado en la falta de comprensión del valor de la ciudad y a una práctica arquitectónica de sustitución de tipologías tradicionales por otras ajenas y de aplicación indiscriminada.

Las nuevas promociones aplicando dicha ordenanza, se han hecho aunando criterios de modernidad, con respeto a la tradición tipológica y morfológica de los edificios y la ciudad, y cuando menos, transformando malas soluciones arquitectónicas en discretas. Siempre, además, con propuestas tipológicas y no únicamente epiteliales y llegando a un grado aceptable de asimilación por los agentes que intervienen en la construcción de la ciudad.

Sin embargo, su vigencia debe basarse en la corrección de algunas disfunciones en su materialización concreta, que una mayor reflexión sobre su propio carácter y la experiencia acumulada, aconsejan.

La crítica más general que puede hacerse se refiere a considerar excesivo el determinismo que se deduce de la ordenanza, que ha podido ahogar soluciones singulares de calidad. Por contra está garantizada una cierta discreción en las soluciones y equipara a un nivel similar los distintos proyectos, siempre teniendo en cuenta los objetivos de uniformidad y continuidad, caracterizadores de Aranjuez.

Para paliar este defecto y partiendo de la validez de la norma, se ha ampliado la posibilidad de soluciones alternativas en situaciones singulares (actuaciones públicas, usos singulares en la totalidad

de un edificio e intervenciones por manzana) que vayan ampliando el abanico de alternativas y soluciones, que posteriormente, y probada su bondad, deberían incorporarse a la norma general.

La Ordenanza por su propia especificidad tenía algunos puntos de ambigüedad al estar a medio camino entre el proyecto figurativo y la norma abstracta. Ambigüedad que se patentizaba al ofrecer dibujos que acompañaban la misma. Unas veces los dibujos eran aclarativos de normas y medidas, pero otras ofrecían imágenes de arquitectura y construcción, teniendo el peligro, con el paso del tiempo, de convertirse en modelos y agravar una cierta autocensura en el proyectista, que unido al determinismo de la norma, y al ya abundante catálogo de edificaciones con soluciones similares, nos ha conducido a un reduccionismo no deseado, pudiendo llegar a provocar en quien proyecta una cierta sensación de resignación frente a la norma, en lugar de generar complicidad.

Por ello la nueva normativa de la Revisión no se acompaña de dibujos (agotado ya su potencial didáctico) y amplía las opciones, tanto dispositivas como constructivas, permitiendo una casuística más variada y adaptada a las condiciones reales.

Las Ordenanzas de usos, planteadas con excesiva rigidez y determinismo residencial, han producido algunas situaciones sin salida y han desanimado promociones deseables, en un casco, que por sus características morfológicas, densidad relativa de usos, y sobre todo, por el nuevo papel de centralidad respecto del conjunto de la población que hoy representa, permite albergar y convivir con el uso residencial a distintos usos, sobre todo terciarios y comerciales, además de integrar el uso del



Manzana construida según Ordenanza de Renovación.  
Urban block constituted under the Renewal Ordinance.  
Javier M. Atienza y Julio Gómez, arquitectos.



Esquina Calle San Antonio  
Corner of San Antonio (street)  
Carlos Arbigón, arquitecto

automóvil que ahora se presenta de una forma cuantitativamente más importante.

Finalmente se han introducido algunos cambios en el desarrollo normativo de la «Renovación», que presentaba aspectos puntuales que dificultaban su aplicación, de entre los que resaltamos los más significativos:

### *Condiciones de parcelación*

Aunque sigue vigente la necesidad de recuperar tamaños de parcela que den lugar a edificios donde puedan implantarse edificios que mantengan las invariantes tipológicas hay que reconocer el hecho de la gran dificultad de las agre-



gaciones. Sin renunciar a los principios tipológicos, se arbitran medidas tendientes a disminuir el tamaño mínimo de parcela y posibilitar a acuerdos de proyectos conjuntos ejecutados por fases sin necesidad del cambio de titularidad de las parcelas.

#### *Dimensiones para la edificación y normas para su trazado*

Congruentemente con los cambios en las condiciones de parcelación se deben modificar las que determinan las dimensiones de la edificación, sin perder de vista los principios de formación de la ciudad inherentes a la relación unívoca entre parcelación y edificación.

#### *Modulación*

Se hace necesario flexibilizar los criterios de modulación, que podían ser demasiado rígidos, permitiendo una variación en los extremos para poder

Manzana construida según Ordenanza de Renovación.  
Urban block constituted under the Renewal Ordinance.  
Javier M. Atienza y Julio Gómez, arquitectos.



resolver adecuadamente los acuerdos con las fincas colindantes.

En otro orden de cosas habría que llamar la atención a la diferente consideración que tenían las fachadas exteriores y las de los patios en cuanto a exigencias de composición pasando de un control casi absoluto en las fachadas a la calle, a una libertad total en los patios, que ahora se regula.

#### *Definición de huecos*

La misma circunstancia antedicha en cuanto a la diferencia entre fachadas exteriores y patios, se producía también en la definición de huecos. Si a esta discordancia se une la posibilidad de nuevos usos, se pone de manifiesto la necesidad de una norma más compleja.

#### *Perspectivas*

Si bien esta Ordenanza nace de la consideración de lo específico, cabe pre-

guntarse si pueden extraerse reflexiones generalizables que contribuyan a enriquecer un debate sobre la forma urbana, en un momento en que el énfasis puesto en los últimos años por los planificadores urbanos ha tenido que dirigirse hacia modelos de gestión jurídico-urbanístico, en detrimento de aspecto disciplinares morfológicos.

Por otra parte, la constatación del relativo fracaso de los mecanismos de extensión para el crecimiento de nuestras ciudades, con una reducción de las posibilidades tipológicas deducidas de normas zonales, cada vez más acomodadas a formas simples de promoción inmobiliaria, pone en evidencia la necesidad de continuar indagando sobre fórmulas intermedias y alternativas, entre la manzana cerrada y el bloque.

Por ello finalizamos exponiendo algunas virtualidades intrínsecas, más allá de planteamientos formales, del planteamiento tipológico que subyace en la ordenanza y que podrían ser tomadas en cuenta para desarrollos compactos en retícula, en aras de enriquecer el actual reducido repertorio disciplinar. Así, nuestra propuesta:

- Representa una alternativa, tanto a la manzana cerrada de edificación perimetral sobre un espacio interior, como a aquéllas en las que se aborda la introducción de tipos de menor densidad en esos espacios, con un modo de ocupación extenso que coloniza mediante la construcción todo el suelo de la misma, evitando la aparición de espacios residuales o potencialmente degradables. Gracias a ello se alcanzan altas densidades ( $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de edificabilidad neta) con muy baja altura (baja, dos plantas y bajo cubierta), y patios con una medida media de  $9 \text{ m.} \times 9 \text{ m.}$ , perfectamente adecuados a esa altura.

- Enriquece la gradación espacial urbana con unos espacios semipúblicos, los patios, de uso y medida controlable por una pequeña comunidad, que bien pueden ser autónomos o articularse entre sí mediante pasos en las plantas bajas de las crujías interiores, dependiendo de la escala de intervención.

Escala que se adapta tanto a la pequeña promoción, parcela a parcela, como a la totalidad de una manzana, sin que ésta se resienta en su condición unitaria, gracias a la condición agregativa del modo de ocupación y disposición que la ordenanza impone.

- Permite una mayor complejidad y flexibilidad en todos los órdenes al poder hacer convivir dentro de una manzana, distintos tipos de tamaño de promoción, usos distintos para las plantas bajas e incluso usos para edificio exclusivo, con la posibilidad de que los mismos graviten hacia el patio, que en algunos casos podría acristalarse, o hacia la calle; e incluso alternativas funcionales en cuanto a tipos de viviendas, hasta el límite de la unifamiliar en toda la altura, con el acceso-garaje desde la planta baja de las crujías que delimitan los patios.

- Finalmente destacar la capacidad de este modelo, a la vez compacto y alveolar, de adecuación bioclimática, proporcionando mejores aislamientos por contigüidad y microclimas mejor protegidos y protegibles en torno a los patios, que suponen así, una mediación climática efectiva.

#### **Nota**

1. Se pueden ver algunas consideraciones complementarias en el artículo de Cristina Ramírez, «Algunos problemas en la aplicación de la Ordenanza de Renovación del Plan Especial de 1981», en la sección de Academia de este mismo número.