

# LAS NUEVAS CIUDADES AMERICANAS (II)

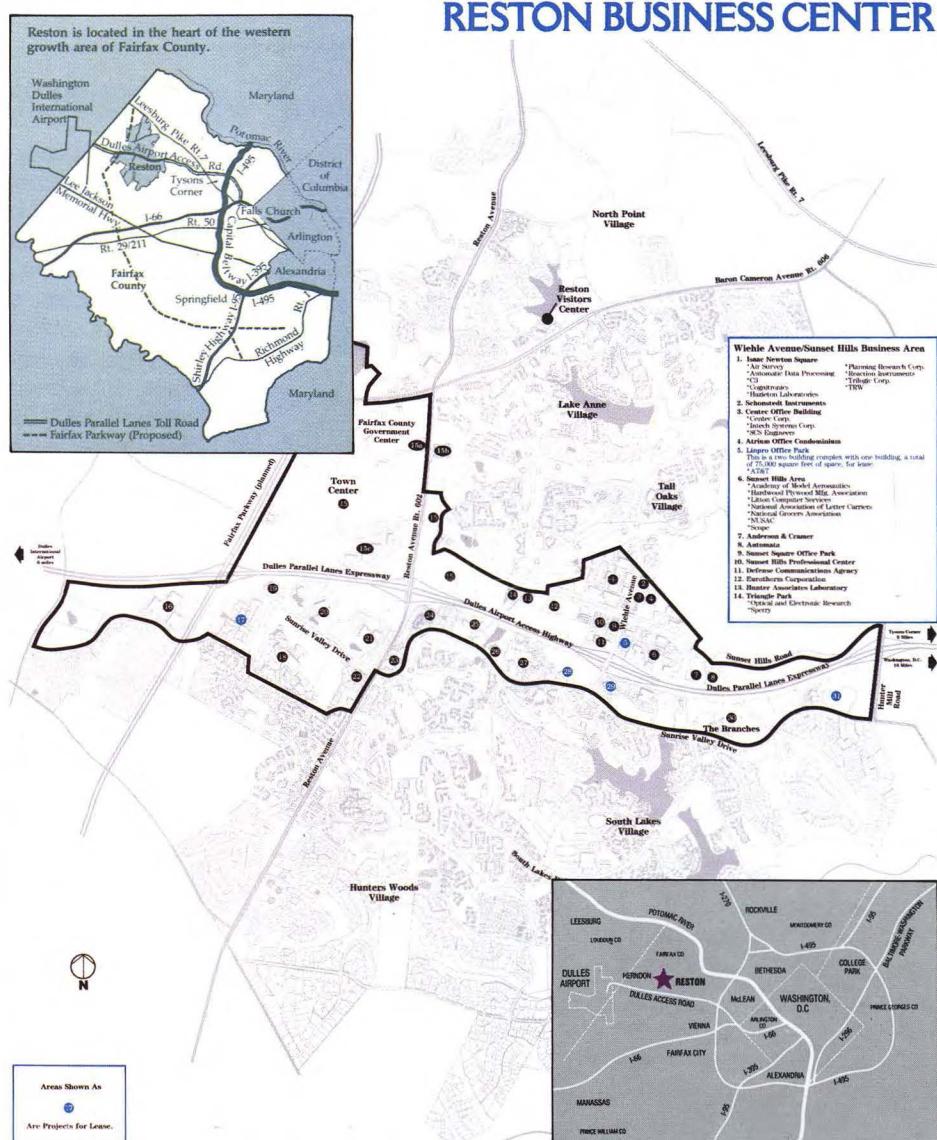
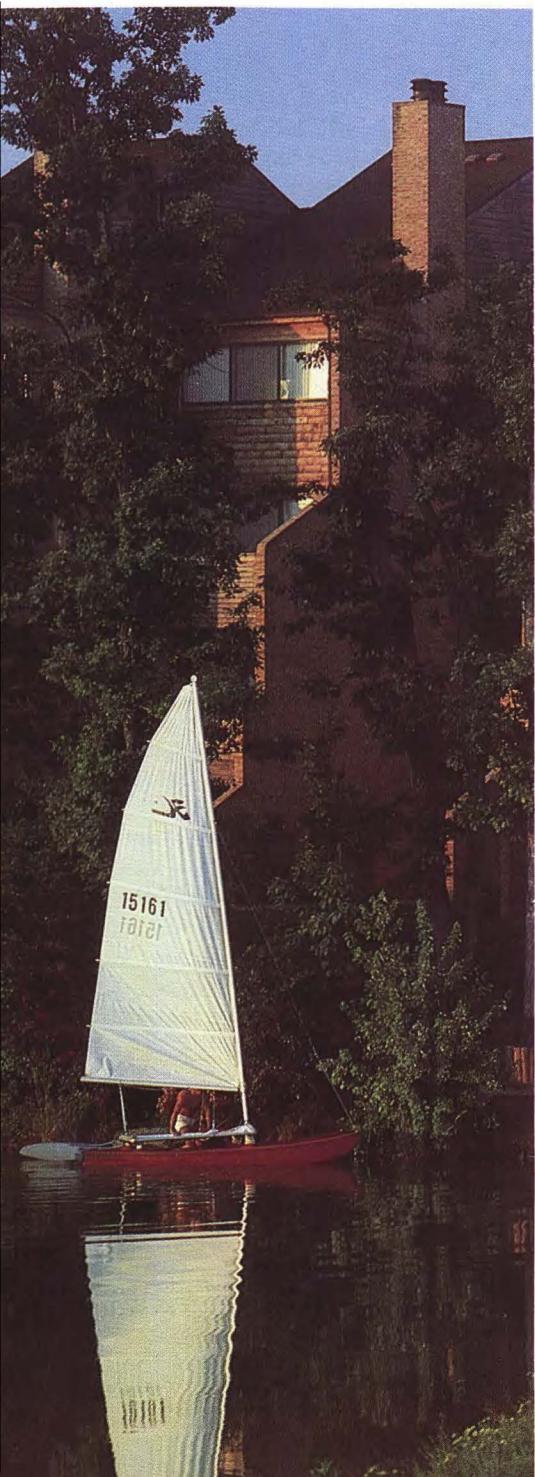
## CIUDADES DE PROMOCIÓN PRIVADA

ABEL ENGUITA

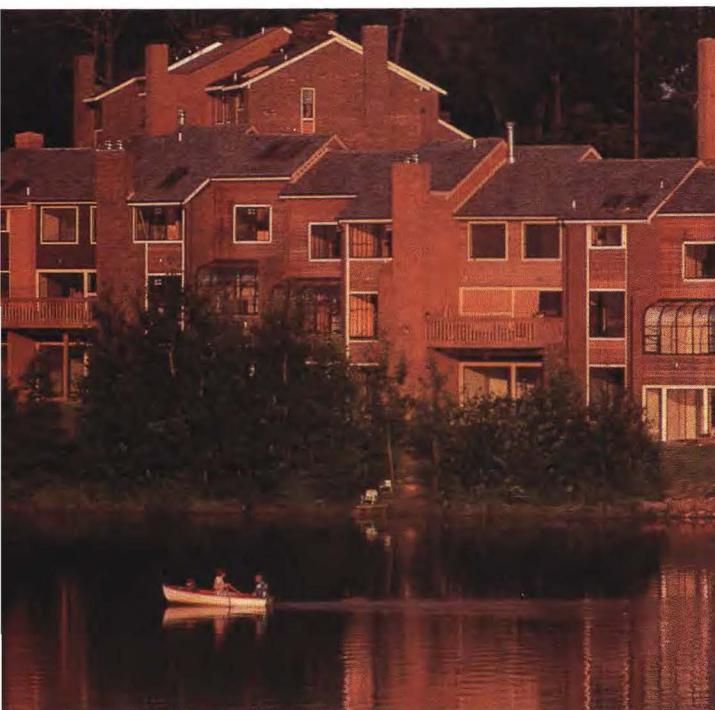
### RESTON (VIRGINIA)

La nueva ciudad de Reston está situada a 28,8 km. al oeste de Washington, D.C. y a 9 km. al este del aeropuerto internacional de Washington-Dulles, en Fairfax County, la jurisdicción más poblada del Estado de Virginia, en la que residen 704.757 habitantes, el 12 % de la población total.

La población actual de Reston superaba en 1988, veinticinco años después de su nacimiento, los 51.000 habitantes y se prevé que antes del año 2000, en que habría alcanzado su pleno desarrollo, su población sea de unos 62.000 habitantes, y que éstos ocupen la totalidad de las 2.960 hectáreas que



Reston. Planos de situación y ordenación general con ubicación de los cinco pueblos diferenciados y área del centro cívico.



comprenden los límites de la ciudad inicialmente establecidos sobre un bello paraje de los bosques de Virginia. Reston ha sido promovida por la iniciativa privada, por la Mobil Land Corporation establecida en 1970 (1).

Los folletos publicitarios elaborados para su comercialización definen a Reston como "una comunidad" de individuos, de gustos e intereses diversos, en la que amigos y vecinos disfrutan de una buena calidad de vida —entendida como una mezcla de las ventajas de una ciudad pequeña que suscita en las denominaciones utilizadas imágenes de árboles y belleza natural, y un nivel de prestación de servicios urbanos y oferta de equipamientos comunitarios de calidad, muy elevada— y que, a diferencia de otros barrios suburbanos, es, asimismo, un lugar atractivo para el establecimiento de actividades económicas.

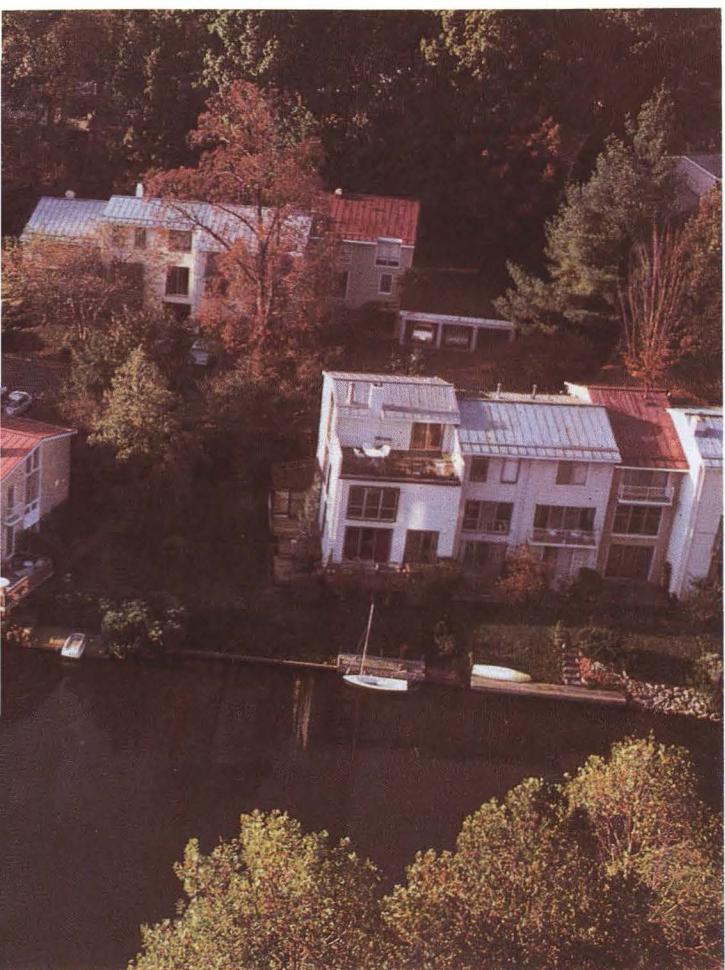
#### ESTRUCTURA URBANA

La comunidad de Reston está dividida en cinco pueblos diferenciados, cada uno de los cuales, cuando se haya concluido el desarrollo, ofrecerá toda una variedad de tipologías de viviendas, escuelas, comercios y otros equipamientos. En la actualidad cuatro de estos pueblos —Lake Anne, Tall Oaks, Hunters Woods y South Lakes (2)— están prácticamente terminados, previéndose que en el plazo de diez años, se mantenga el crecimiento del pueblo restante, North Point Village, cuyo desarrollo se inició en 1982 y que se prevé esté integrado por 4.500 viviendas, así como el del centro cívico, Town Center, iniciado en 1985.

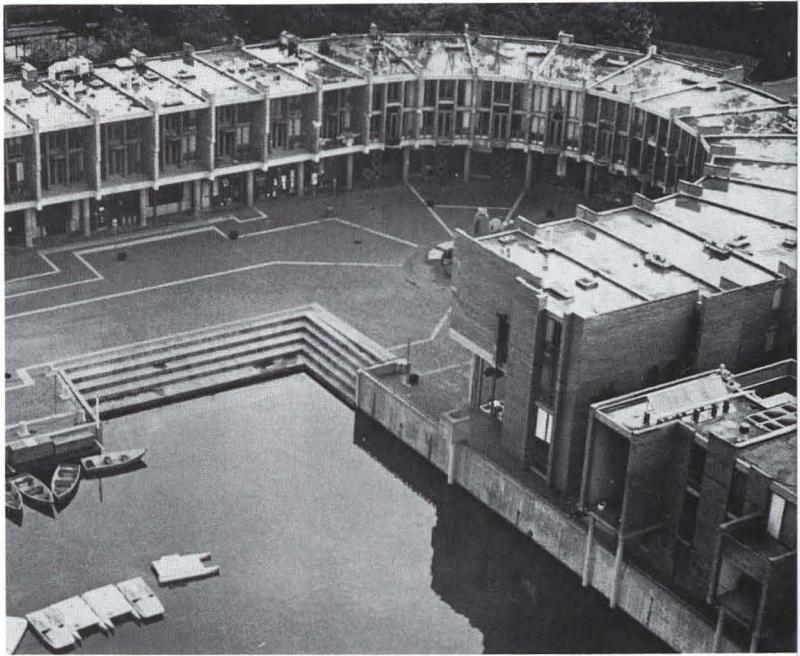
Tanto en el proyecto como en la comercialización de cada uno de los pueblos se ha procurado acentuar ciertas características diferenciales específicas: Lake Anne Village fue el primero en desarrollarse y el más conocido y de él proceden buena parte de las imágenes difundidas de esta ciudad, en particular de su centro, dispuesto bordeando las riberas del lago Anne, y que constituye un desarrollo integrado de locales comerciales y viviendas situadas en hilera y con las fachadas orientadas al lago.

Tall Oaks Village (o pueblo de Castaños Altos) se caracteriza, en especial, por sus áreas boscosas y los majestuosos castaños de veintitantes metros de altura dispersos por el vecindario. Asimismo, incluye un campo de golf de 18 hoyos, además del centro comercial del pueblo (Oaks Village Center) y varios clubs deportivos, típicos de todos los pueblos. North Point village, el barrio de más reciente promoción, se proyecta que subsuma todos los elementos de interés que se han ido descubriendo o perfeccionando a lo largo del proceso de planeamiento y ejecución de Reston. Así, por ejemplo, las calles serán algo más estrechas para acentuar el carácter residencial y los espacios libres y las sendas peatonales serán visibles desde aquéllas para fomentar su mayor uso.

Su punto focal será el lago Airport, de 6.4 Ha. de superficie, y el Centro de Visitantes de Reston, situado en su ribera, en un parque de 8 Ha.

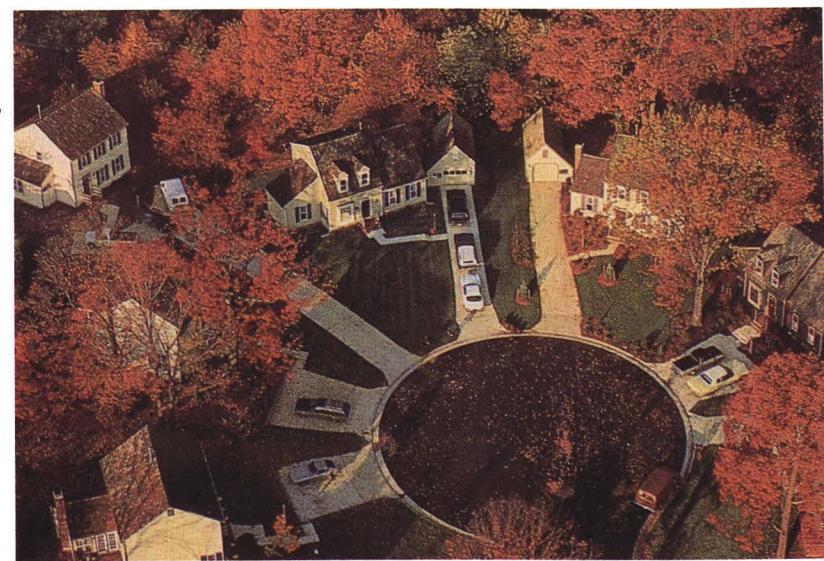


*Lake Anne fue el primer pueblo en desarrollarse, el más conocido, y de él proceden buena parte de las imágenes difundidas de esta ciudad.*





1



2



3



1 y 2. Tall Oaks Village se caracteriza por sus áreas boscosas y majestuosos robles de gran altura.  
3 y 4. Reston cuenta con un sistema de sendas peatonales y para bicicletas que alcanzará los 110 Km. cuando esté terminado.

## POBLACION. DINAMICA DEMOGRAFICA

Reston ha atraído siempre a una población formada predominantemente por familias jóvenes con hijos, que, por otra parte, han contribuido a establecer una imagen y un estilo de vida en la ciudad, que constituye el mayor aliciente para atraer a la comunidad nuevas actividades económicas.

Como puede verse en el cuadro nº 1, el segmento de mayor magnitud es el correspondiente a la población de edades comprendidas entre los 25 y los 44 años, la cual constituye el núcleo de una fuerza laboral activa, para la que las 1.325 empresas ya implantadas en Reston mantienen 27.000 puestos de trabajo.

Esta característica influye, a su vez, en que haya un número de hogares con ingresos superiores a la media, ya que en Reston el número de empleos por hogar es de 1,5.

El efecto combinado de estos factores es el aumento mantenido de las rentas familiares, que, como puede verse en el cuadro nº 2, han crecido desde 1970 a una media del 15 por 100 anual, alcanzando en 1987 una renta familiar, ligeramente superior a la del Fairfax County, que ocupó el cuarto lugar de todos los condados o ciudades de los Estados Unidos (3).

## LA VIVIENDA

El cuadro nº 3 presenta la distribución según cuatro tipologías básicas del parque residencial existente en Reston en 1988 (casa unifamiliar aislada o casa/patio, unifamiliar en hilera, colectiva en bloques de apartamentos, sin y con ascensor).

Los costes correspondientes de las promociones más recientes en oferta reflejaban, por otra parte, una variedad sustancial, así, por ejemplo, el coste de un apartamento en condominio oscilaba, entre los 100.000 y los 200.000 dólares, las viviendas unifamiliares en hilera entre los 200.000 y los 300.000 dólares, y las viviendas aisladas entre los 300.000 y los 500.000 dólares.

Además, el parque residencial incluía 3.700 apartamentos en régimen de alquiler, oscilando su coste entre los 370 y los 930 dólares al mes.

Las fotografías adjuntas reflejan, de manera suficiente, las características predominantes en el diseño arquitectónico de este parque residencial —en general ajustados a modelos clásicos del país o menos actualizados— con algún ejemplo excepcional, en viviendas unifamiliares hechas “a la medida”, con mayor énfasis en formas características del diseño contemporáneo.

## EL SISTEMA DE TRANSPORTE

Aproximadamente un cuarenta por ciento de todos los empleados que trabajan en Reston viven también en dicha ciudad. Esta combinación de empleo y residencia permite que el número de viajes generados desde y hacia la ciudad se reduzcan en un 25 por 100, respecto de la media normal en una población de similar número de habitantes en los EE. UU.

CUADRO Nº 1. COMPARACION DE LA ESTRUCTURA POR EDADES DE LAS POBLACIONES DE RESTON Y EL FAIRFAX COUNTY EN 1986.

Grupos de edad	Reston		Fairfax County	
	Número de habit.	% del total	Número de habit.	% del total
Menos de 5 años	4.067	8,3	36.230	5,4
5-9	4.802	9,8	48.475	7,2
10-14	4.949	10,1	46.216	6,9
15-19	3.724	7,6	52.772	7,9
20-24	3.381	6,9	45.956	6,8
25-34	11.564	23,6	120.456	18,0
35-44	8.820	18,0	137.204	20,5
45-54	4.018	8,2	83.564	12,5
55-63	1.911	3,9	52.965	7,9
65-más	1.715	3,5	46.271	6,9
	48.951	100,0	670.089	100,0

Fuente: U. S. Census, 1980; Fairfax County Profile, 1986.

CUADRO Nº 2. CRECIMIENTO DE LA RENTA ANUAL MEDIA FAMILIAR EN RESTON Y EL FAIRFAX COUNTY, 1970-1987 (en dólares).

	1970	1980	1987	Crecimiento 1970-87
Reston	14.279	28.406	54.700	40.421 280 %
Fairfax County	14.854	30.011	51.900	37.046 249 %

Fuente: Fairfax County Standard Report, 1987; Fairfax County Profile, 1987; Northern Virginia Data Book, 1987; U. S. Census, 1970, 1980.

Reducción nada desdeñable si se tiene en cuenta que cada nueva vivienda genera una media de diez nuevos viajes diarios en las carreteras de las zona, o que en el norte de Virginia cada seis nuevos empleos generan una media de cinco automóviles en las horas punta de la mañana y de la tarde.

El mapa adjunto es ilustrativo de las principales vías arteriales que sirven a la ciudad. Las vías Route 7 y Baron Cameron Avenue, cada una de cuatro carriles y mediana, facilitan el acceso de este a oeste al norte de la Dulles Toll Road —vía inaugurada en 1954 como resultado de la aprobación en 1981 de una medida legislativa para la financiación de las vías de peaje, que desbloqueaba el estrecho control del “pague según circule”, sistema de financiación de carreteras controlado por el Estado— y la Lonyers Road, lo hace al sur. Por otra parte, las vías Route 28, Reston Avenue y Hunter Mill Road permiten el acceso norte-sur.

La Dulles Toll Road, que facilita el acceso al cercano aeropuerto de Washington-Dulles, secciona Reston de este a oeste. Esta autopista de acceso restringido, junto con la I-66, permite, por otra parte, una rápida conexión con el centro de Washington, sin un solo semáforo intermedio.

Reston cuenta, asimismo, con un sistema de transporte público (el Reston Internal Bus System o RIBS) basado en el autobús, que es gestionado por una empresa privada, y subvencionado conjuntamente por la cámara local de la propiedad inmobiliaria, la asociación de propietarios, la Reston Association y el Fairfax County. Además, el Metro Bus (sistema metropolitano de autobuses) sirve a Reston en las horas punta y, en determinadas líneas, con un servicio continuo durante el día y fines de semana. Entre las redes del Metro Bus y del RIBS no hay un lugar en Reston situado a más de cinco minutos a pie de una parada de autobús.

La mayor parte de las líneas de autobús atraviesan o permiten conexiones con las áreas de estacionamiento tipo park-and-ride (o de conexión con el transporte colectivo).

Además, para fomentar el uso más eficaz del coche privado los responsables de gestionar el tráfico viario fomentan la organización de carpools y van pools (coches y furgonetas de uso compartido). Así la circulación en la carretera interestatal

I66, en el interior del cinturón metropolitano (Capital Belway), está limitada en las horas puntas a van pools, autobuses y coches con más de tres ocupantes.

Finalmente, no puede dejarse de mencionar el excepcional sistema de sendas peatonales y para bicicletas pavimentadas de Reston (actualmente de una longitud de 92,6 km y que alcanzará los 102 Km. cuando esté terminado), que conecta las viviendas con las escuelas, campos de juegos, tiendas de los pueblos y centros de empleo, constituyendo un circuito vital de la comunidad.

Reston no es una ciudad con autonomía administrativa, y, por ello, la mayor parte de sus servicios públicos corren a cargo del Fairfax County. Sin embargo, todas las vías públicas son responsabilidad del Virginia Department of Transportation (4), y, una vez construidas por el promotor, son transferidas a esta entidad para su mantenimiento.

## SERVICIOS COMUNITARIOS

El plano adjunto muestra la distribución espacial del equipamiento comunitario de Reston, existente y proyectado, que se ha subdividido en tres categorías: instalaciones recreativas, instalaciones educativas e instalaciones sociales. Como puede apreciarse por el simple grafismo, dicho equipamiento es abundante y está distribuido entre los cinco pueblos que integran la ciudad con bastante homogeneidad.

Asimismo, el plano pone de relieve la existencia de dos grandes áreas “vacías”: una banda central a ambos lados de la Dulles Toll Road y otra, situada en el extremo este de la ciudad, contigua con la anterior. Ambos constituyen conjuntamente el Reston Bussines Center: área de concentración de numerosos “parques de oficinas” y del futuro Town Center, anteriormente aludido, a la cual se hace nueva referencia más adelante.

Cualquier planeamiento moderno presta ya especial atención a la previsión de una diversidad de equipos comunitarios, tan variada y generosa como permiten las posibilidades económicas de las Administraciones públicas que generalmente han de mantenerlos. Pero Reston presenta a este respecto ciertas





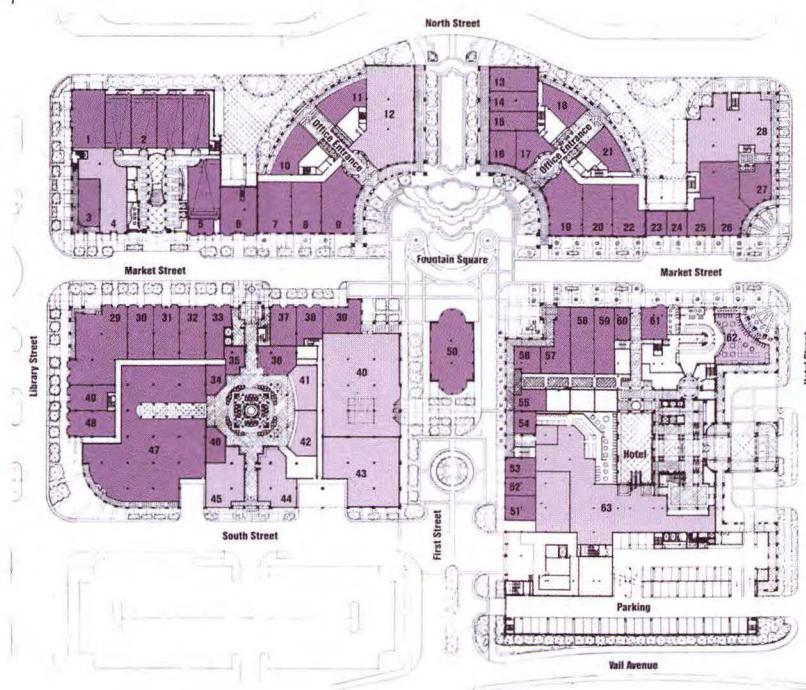
**CUADRO N° 3. ANALISIS DE CAMPO  
DEL DESARROLLO RESIDENCIAL DE RESTON.**

Total de unidades residenciales terminadas	
Unifamiliares	4.008
Adosadas	6.671
Condominios/apartamentos	7.151
	17.830
Porcentajes por tipo de vivienda respecto al total	
Unifamiliares	23 %
Adosadas	37 %
Condominios/apartamentos	40 %
	100 %
Población estimada	
En vivienda unifamiliar aislada	$4.008 \times 3,5^* = 14.028$
En vivienda adosada	$6.671 \times 3,0 = 20.013$
En condominios/apartamentos	$6.380 \times 2,5 = 15.950$
En apartamentos con ascensor	$771 \times 2,0 = 1.542$
Total	51.533

\* Tamaño familiar empleado en las Estadísticas de Fairfax County.  
Fuente: Reston Land Corporation.

*Las características predominantes en el diseño arquitectónico del parque residencial se ajustan a modelos ya clásicos del país, con algún ejemplo excepcional en viviendas unifamiliares hechas "a la medida".*

1



2



## Retail

1. Pharmacy
2. 2-Level 11 screen cinema
3. Gifts
4. Cafe
5. Gifts
6. Records and Tapes
7. Books
8. Art Gallery
9. Apparel
10. Financial
11. Office Furnishings
12. Restaurant
13. Stationer
14. Cameras
15. Electronics
16. Footwear
17. Newsstand
18. Print Shop
19. Apparel
20. Beauty Care
21. Financial
22. Apparel
23. Accessories
24. Costume Jewelry
25. Footwear
26. Apparel
27. Jewelry
28. Restaurant
29. Apparel
30. Apparel
31. Apparel

## Restaurant

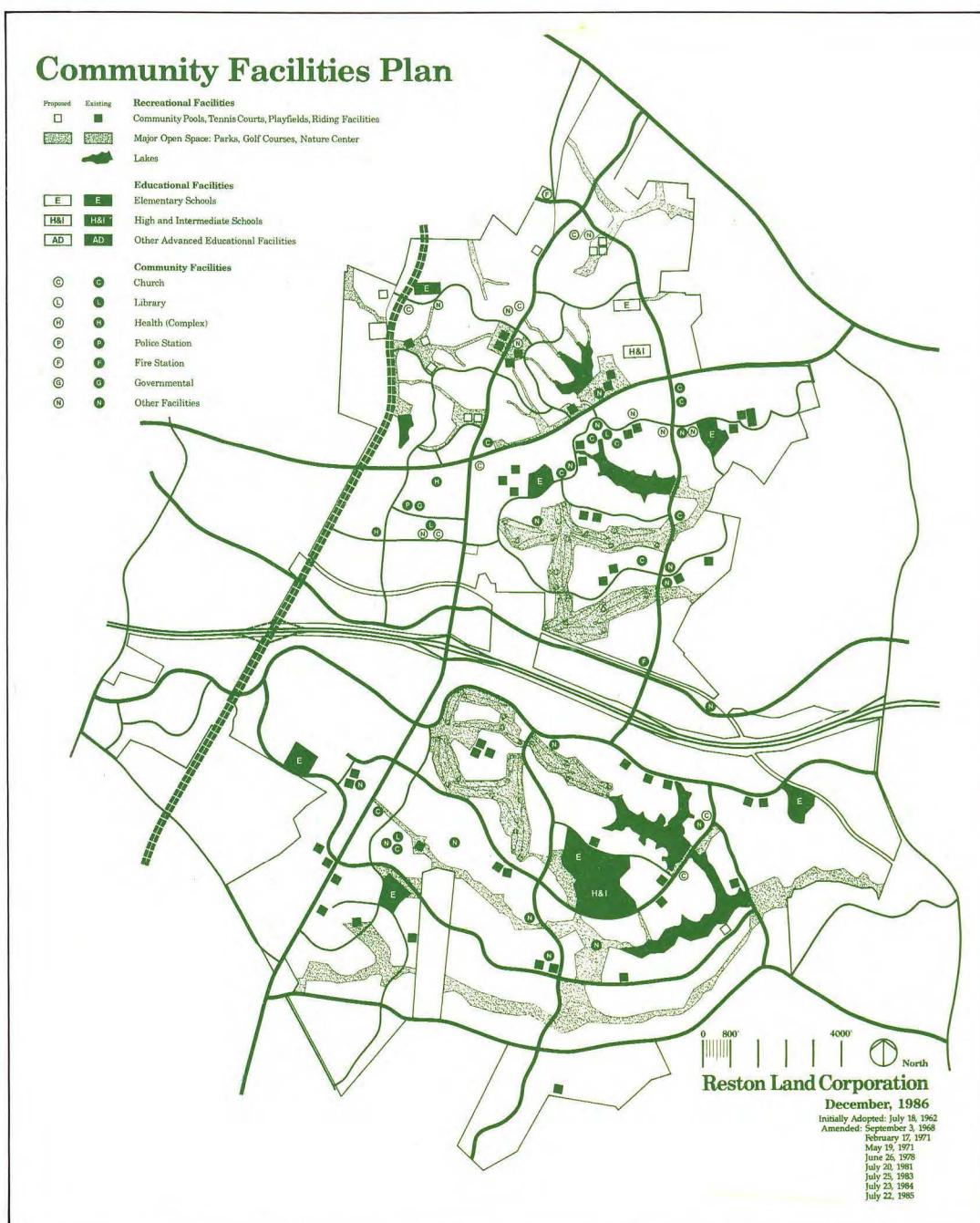
32. Footwear
33. Specialty
34. Florist
35. Ice Cream
36. Kitchen Accessories
37. Apparel
38. Children's
39. Jewelry
40. Major
41. Restaurant
42. Restaurant
43. Restaurant
44. Restaurant
45. Restaurant
46. Deli
47. Gourmet Foods
48. Chocolates
49. Body Care
50. Apparel
51. Specialty Foods
52. Specialty Foods
53. Specialty Foods
54. Apparel
55. Prints
56. Specialty
57. Apparel
58. Apparel
59. Apparel
60. Accessories
61. Scents
62. Restaurant
63. Restaurant

características excepcionales, no ajenas al elevado nivel económico de la mayoría de sus habitantes, el destacado papel desempeñado por la iniciativa privada (en muchos casos, entidades sin ánimo de lucro) en la promoción y mantenimiento de buen número de estos equipamientos, el avanzado nivel que alcanza la asistencia social y espíritu práctico y buen sentido económico con que ésta se aborda.

Una muestra particularmente ilustrativa de lo anterior, es el conjunto de programas e instalaciones orientados al cuidado de los niños. Conscientes del papel vital que la mujer trabajadora juega entre la fuerza laboral de Reston, los empresarios se dieron pronto cuenta de que un buen sistema de atención a la infancia era beneficioso para las propias compañías. En consecuencia, la propia Cámara de Comercio de Reston contribuyó a la creación en 1986 del Consorcio para la Atención a la Infancia del Área de Reston (Reston Area Child Care Consortium), una entidad corporativa sin ánimo de lucro, para desarrollar un plan global comprehensivo para dar respuesta a las singulares necesidades de esta comunidad planificada. En marzo de 1988 funcionaban en Reston veintidós centros de atención a la infancia, lucrativos y no lucrativos. De ellos siete están gestionados por los propios residentes habiendo obtenido muy buenos resultados. Estos centros mantienen una oferta muy amplia de servicios: unos operan todo el día y otros atienden a niños de edad superior a los tres meses. Por otra parte, bajo el patrocinio de la Escuela Pública del Fairfax County, se ofrece el "Programa de atención a niños en edad escolar", que ofrece excelentes servicios para antes y después de la escuela a niños de hasta doce años.

Y para atender las necesidades de los padres durante el verano hay una diversidad de campamentos locales con diferentes programas y opciones de transporte.

Para las familias con medios económicos moderados o que atraviesan dificultades económicas temporales, hay subsidios y



becas. Además, dependiendo del estatus económico y número de hijos por familia, se ofrecen otras fórmulas razonables, incluyendo la asistencia personal intercambiada entre las propias familias. De hecho, la mayor parte de los niños de Reston son cuidados en los hogares de otras madres. Este sistema conocido como "cuidado diurno familiar", produce un clima de relación social excelente con un coste muy reducido.

#### EL CENTRO DE NEGOCIOS

El centro de negocios de Reston, antes aludido, comprende un área ordenada por un planeamiento global como entorno de alta calidad para oficinas, que disfruta de excepcionales condiciones de accesibilidad, por su situación a ambos lados

de la Dulles Access Highway, y en la cual Reston y sus promotores han desarrollado una variedad de parques individuales de oficinas acordes con el estado actual del arte en este campo: dispuestos en forma de "campus" y diseñados para atender las necesidades de toda clase de empresas, grandes y pequeñas.

Así, los techos edificables varían desde los 15.000 m<sup>2</sup> del Limpro-Park —proyecto consistente en dos edificios de tres plantas— al Commerce Executive Park, un complejo de oficinas en edificios de 3 a 6 plantas, con un techo edificable de 60 m<sup>2</sup> o el Parkridge Business Centre, de oficinas y edificios I+D (Investigación y Desarrollo) con 75.000 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Un proyecto iniciado en 1985 es el propio Reston's Town Center. Con una extensión total de 450 acres (18 Ha) cuando

se haya concluido, esta zona estará constituida por un centro urbano de uso mixto, con restaurantes, hoteles, comercio minorista y edificios de oficinas, rodeado por parques de oficinas y de Investigación y Desarrollo (I+D). (La primera compañía que se implantará en él es el grupo de Sistemas de Datos e Información de la General Electric, que ocupará casi 60.000 m<sup>2</sup> de superficie construida).

El diseño desarrollado para la primera fase del Town Centre enfatiza la pretensión de conseguir *un centro auténtico* basado en el concepto del uso mixto, acertadamente adaptado al ámbito suburbano, que no sólo incluirá comercios sino que "organizará sus principales elementos en torno al comercio". El

programa de usos que se ha definido comprende 24.000 m<sup>2</sup> de locales comerciales (con una gran concentración de restaurantes); un complejo de cines de ámbito regional con once pantallas, un hotel de lujo de 500 habitaciones, 55.000 m<sup>2</sup> de oficinas de prestigio y 3.100 plazas de aparcamientos. (Ver planta de distribución general de locales a nivel de calle).

Abel Enguita

Arquitecto. Profesor titular  
de Urbanística de la E.T.S.A.M.

## NOTAS

(1) La Mobil Corporation comenzó a intervenir en el sector inmobiliario en 1966, en que acometió el desarrollo de 13.100 apartamentos en régimen de comunidad, el proyecto Mei Foo Sun Chuen, en Hong-Kong, quizás el mayor proyecto a nivel mundial de construcción de apartamentos en régimen de financiación privada.

(2) Ver plano adjunto de situación de aldeas y centro cívico.

(3) Según el Northern Virginia Data Book de 1987.

(4) Virginia es uno de los tres Estados de la nación con este tipo de responsabilidades sobre las carreteras secundarias.

## FUENTES

La documentación estadística y gráfica utilizada en este artículo procede de las publicaciones "Reston, the first twenty years" y otros informes monográficos editados y facilitados por la Reston Land Corporation.

## PRIVATE ENTERPRISE TOWNS

*The new town of Reston lies 18 miles west of Washington D.C. and 5 1/2 miles east of Dulles, Washington's international airport, in Fairfax county.*

*It is foreseen that, before the year 2000, it will have a population of around 62,000 covering the whole of the 2,960 hectares contained within the town's boundaries.*

*Reston has been promoted by private initiative.*

*The Reston community is divided into five different villages, each one of which, when the development work is finished, will offer a range of different types of dwellings, schools, shops and other facilities.*

*Both as regards the project and the marketing of each one of the villages, effort has gone*

*into highlighting certain specific differentiating features.*

*Reston has always attracted a population made up in particular of young families with children who, furthermore, have helped to forge an image and a lifestyle for the town, and this is the biggest incentive for attracting new economic activities to the community.*

*The largest population segment is that corresponding to the 25 to 44 age group.*

*This point, in its turn, has quite a lot to do with the fact of there being a higher-than-average number of homes with two sources of income.*

*Approximately 40 % of the people that work in Reston also have their homes there.*

*Reston has a public transport system based*

*on buses, which is run by a private company, as well as being subsidized jointly by the local property chamber, the owners association, the Reston Association and Fairfax County.*

*Reston is well supplied as regards communal facilities, both existing and planned, and these are spread fairly evenly around the five villages that make up the town.*

*But in this respect, Reston shows one or two exceptional features which are not unconnected with the high economic standing of the majority of its inhabitants, namely the important role played by private initiative in promotion and maintenance of social services, and the high level attained by these, as well as the practical spirit and good economic sense applied.*