

260 viviendas en Alcorcón

Respuesta a una ordenación rígida

Este proyecto en Alcorcón cumplió el objetivo planteado por el Concurso del IVIMA de alcanzar altos niveles de eficacia en la producción de la vivienda, gracias a la utilización de un sistema de construcción muy desarrollado en Francia. Los autores, sin embargo, se quejan de una ordenación de la manzana excesivamente restrictiva que no posibilita alternativas de forma, problema que, a su juicio, se extiende a la mayoría de los concursos de este tipo.

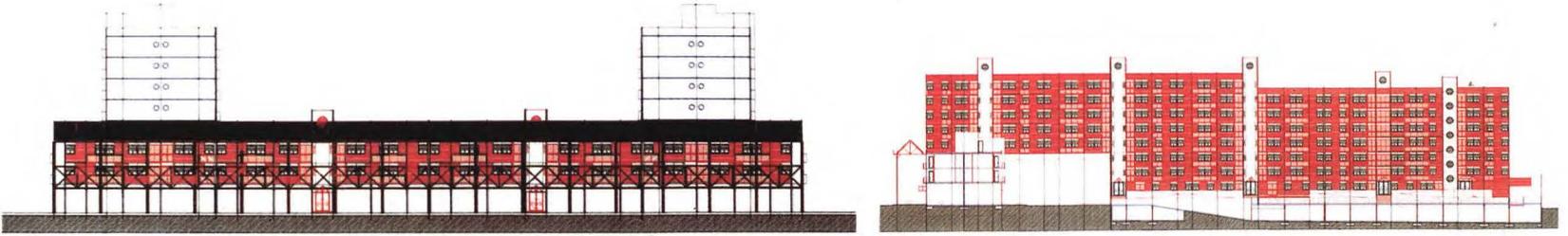


Jorge Tersse y Julián Colmenares

Arriba, volumetría del edificio propuesta en el PERI. En el centro, las viviendas en fase de construcción. Sobre estas líneas, imagen del porche construido, de forma y materiales distintos a los establecidos en la ordenación (en la maqueta de la pagina derecha). Sobre ella, fotografía en la que se aprecia el paso de la calle bajo la edificación.



La ordenación urbanística que determinaba la forma del edificio presentaba problemas que privaban de luz y ventilación a algunas viviendas de las plantas bajas.



El presente proyecto nace como respuesta a la convocatoria de Concurso de Proyecto y Obra del IVIMA en el año 1993. Este concurso tenía el doble objetivo de promover la construcción de viviendas en el área metropolitana de Madrid para atender la demanda acumulada y, al mismo tiempo, fomentar la introducción de nuevos sistemas y procedimientos constructivos tendentes a mejorar la calidad del resultado final, optimizar la producción y, en resumen, intentar alcanzar en el campo de la producción de la vivienda los mismos niveles de eficacia conseguidos en otros campos de la producción de bienes. El proyecto da respuesta al reto presentado por el IVIMA mediante la introducción de un sistema muy desarrollado en Francia, consistente en la construcción de la estructura a base de encofrados sandwichs metálicos (banches) y mesas autoportantes para la estructura vertical y horizontal respectivamente. Este sistema se complementa con la prefabricación puntual en obra de elementos repetitivos (escaleras, algunos paneles de la fachada, etc.) y con la incorporación en la estructura, previo al vertido, del mayor número

de unidades de instalaciones. La experiencia ha sido evaluada habiendo transcurrido seis meses desde la entrega de la obra, siendo muy positivo el resultado cualitativo obtenido, puesto que se mejora sensiblemente la calidad de vida de los usuarios. Hemos conseguido viviendas con un aislamiento acústico que acató realmente y de forma estricta la normativa, y un elemento térmico que cumple con el KG con el que justificamos la calidad térmica de los edificios, sin estimaciones subjetivas y finales. Asimismo se ha instalado un sistema de ventilación mecánica controlada que dota a la vivienda de una renovación de aire objetivamente mensurable, con las importantes repercusiones en la calidad de vida que eso supone. Por otra parte, los valores de productividad han acortado el plazo actualmente asignado a una obra de este volumen, gracias a una planificación y un estricto control de producción, llevado a cabo por el constructor. Para evitar la presencia masiva del hormigón en la epidermis del edificio, se han resuelto

los planos de cerramiento no estructurales en fábrica de ladrillo, lo que nos permite no alejarnos demasiado de la imagen que tiene toda ordenación edificatoria en las áreas residenciales metropolitanas. Otra de las razones es que creemos firmemente que el ladrillo sigue siendo el material que demuestra unas condiciones de apariencia y durabilidad no superadas por otros materiales actuales. De hecho, las fábricas de ladrillo se integraron perfectamente dentro de las exigencias de productividad impuestas por el sistema y por un planning muy riguroso y corto, con la única concesión arquitectónica de no proyectar fábricas muy complicadas en su aparejo.

PROBLEMAS EN LA ORDENACIÓN

La forma del edificio estaba predeterminada en la ordenación urbanística que recibimos del IVIMA como referencia, en función de un PERI (Avda. de Leganés-Alcorcón) que impone un área de movimiento, estableciendo fondo edificatorio, altura y organización de las masas edificatorias.



En la parte superior de la página alzado frontal y lateral de las viviendas. Sobre estas líneas, fotografías de la gran plaza central en torno a la cual se articulan los dos bloques edificatorios en forma de manzana abierta.



Esta ordenación presentaba, a nuestro juicio, los siguientes problemas que, por otra parte, son habituales en este tipo de regulaciones de la forma de la ciudad:

1. Un porche frontal hacia un espacio de plaza urbana, limitado por una marquesina sólida de seis metros de profundidad de hormigón y tres plantas de altura, bajo cuyo volumen había previstos dos niveles de vivienda y un bajo comercial.

Esta voluntad urbanística de configurar un espacio que, desde la arquitectura, se abre a la ciudad, tiene la escala adecuada en altura y profundidad que requiere el intento, pero condena a dos niveles de vivienda a vivir bajo una marquesina sólida que consideramos no es la respuesta que esperan los usuarios de la relación de la arquitectura con el espacio público.

Para paliarlo hemos propuesto, en la presentación de nuestro proyecto a concurso, sustituir la cubierta sólida horizontal de hormigón por una metálica con formas triangulares y cubierta de material translúcido, que permitiese que, al menos, las viviendas ubicadas bajo ella pudiesen tener más luz y más amplitud visual en el área que va desde la fachada hasta la plaza, atravesando el porche.

En un posterior desarrollo de esta idea, y en contacto con los arquitectos redactores de los proyectos vecinos, acordamos una solución aún más transparente que respeta la concepción urbanística del porche mejorando las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas antes citadas ubicadas bajo él.

2. Otro de los inconvenientes con los que tuvimos que enfrentarnos, en esta disposición obligada dispuesta por el PERI, es que, debido a la existencia de dos cuerpos de edificación concebidos como puentes sobre una vía rodada, las viviendas bajo estos cuerpos quedan sin posibilidad de recibir iluminación y ventilación en condiciones satisfactorias.



En nuestra solución hemos intentado evitar viviendas que tuviesen todo su frente a esta fachada cubierta como medio de paliar el problema, conscientes de que era una solución parcial y no satisfactoria

CONTRIBUCIÓN A LA FORMA FINAL

Esta actuación nos sugiere una reflexión acerca de la tan defendida modalidad de ordenación volumétrica, a base de prefijar la forma final del entorno urbano mediante una rígida predefinición impositiva de la posición, organización y altura de los edificios.

Estamos, desgraciadamente, muy acostumbrados a tener que hacer propuestas arquitectóni-

cas que han de respetar áreas de movimiento tan restrictivas que no posibilitan alternativas de forma, pasando de ser áreas de movimiento a corsés rígidos e invariables.

Durante 1995 y 1996 hemos participado en todos los concursos de proyecto, obra y suelo que se han hecho para Madrid y en todos, salvo en contadas excepciones –PAU del Culebro y sector tres de Boadilla– hemos tenido que padecer ordenaciones restrictivas con situaciones muy similares a las encontradas en nuestra experiencia de Alcorcón.

Las preguntas que surgen son las siguientes: ¿Es esta forma de ordenación garantía de un resultado coherente con la forma de la ciudad?; ¿no será esta una salida más de “maque-

Imágenes de la plaza central. Los cuerpos de edificación laterales están concebidos como puentes sobre una vía rodada, por lo que las viviendas bajo esos cuerpos no reciben luz y ventilación suficientes. En la resolución final del proyecto se han intentado evitar viviendas que tuviesen todo su frente a esta fachada cubierta.

Ó260 VIVIENDAS EN ALCORCON

Es necesario regular la forma final de los conjuntos edificatorios con mayor libertad, para conseguir unas condiciones arquitectónicas que en Alcorcón no se han alcanzado.



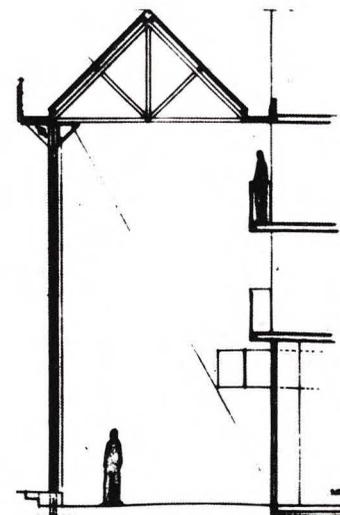
ta de ordenación” que de realidad física vivida?; ¿nos convertimos los arquitectos en meros ordenadores del programa de vivienda y cumplidores de un volumen preestablecido, sin posibilidad de contribución a la forma final de la ciudad?.

Nuestra más reciente experiencia nos lleva a pensar que es necesario regular los parámetros de edificabilidad, posición de la edificación, etc., en resumen, la forma final de los conjuntos edificatorios, con mucha mayor libertad, con el riesgo que conlleva el tener que admitir soluciones de dudosa calidad, pero con la posibilidad de poder adecuar la forma de un conjunto edificatorio a irrenunciables condiciones arquitectónicas que, en nuestro caso de Alcorcón, no hemos podido alcanzar.

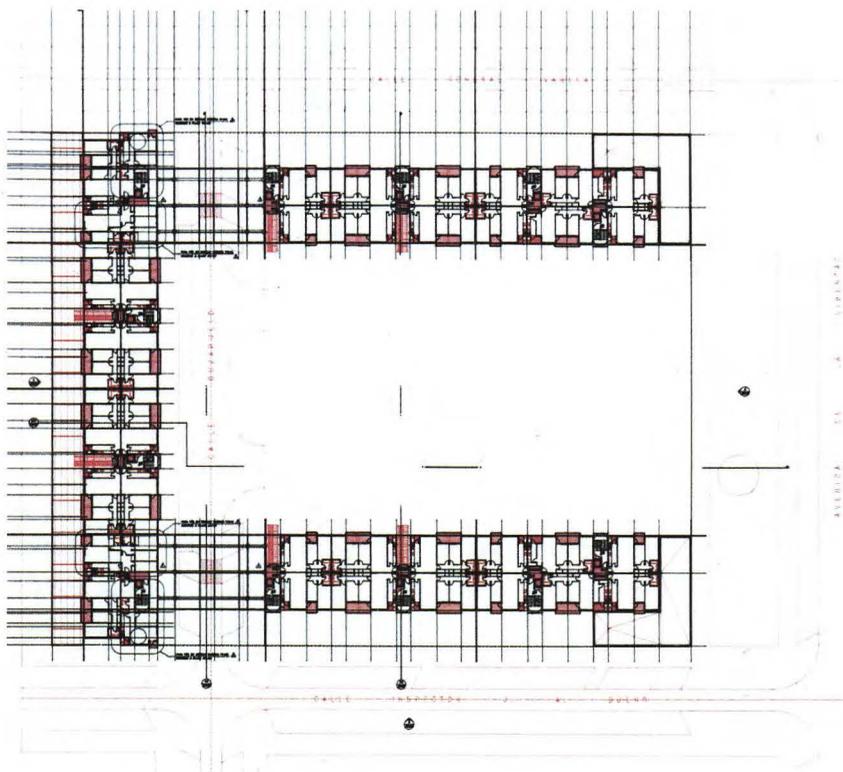
Finalmente queremos señalar que, en una visita realizada por los responsables de los distintos equipos a las obras ya finalizadas de los 9 proyectos ganadores de la convocatoria del IVIMA, el que a nuestro juicio resulta más sugerente y de mayor calidad arquitectónica, es el de Manuel Casas y su equipo en Alcobendas, que jugaron fuertemente en su propuesta, no respetando las condiciones de forma que imponía el planeamiento y produciendo un conjunto de alta calidad urbanística y arquitectónica.

Creemos que este juicio de valor fue general entre todos, y es significativo, que en el momento en el que se puede actuar haciendo arquitectura, se mejora el paisaje urbano preestablecido por la norma o el planeamiento urbanístico.

Jorge Tersse, Julián Colmenares
Arquitectos



Sobre estas líneas, el porche finalmente construido. Se ha sustituido la cubierta sólida hormigón por una metálica de formas triangulares y material translúcido, mejorando las condiciones de las viviendas bajo la misma.



CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION

Calificación del suelo: Urbano

Ambito de ordenación: P.E.R.I. . Avda Leganes P.3.

	PROYECTO	PLANEAMIENTO
Número de viviendas	260	260
Superficie de la parcela edificable	10.160	11520
Coeficiente de edificabilidad (M ² /M ²) (Edificabilidad/ superficie de parcela)		
Edificabilidad (M ²)		
Sobre rasante	23.799 ⁶⁶	24087
Bajo rasante	6.821 ⁵²	8400 (estimado)
Total	30.621	
Superficie ocupada por la edificación (M ²)		
Sobre rasante	4.366	
Bajo rasante	6.821 ⁵²	
Índice de ocupación (%)		
Sobre rasante		
Bajo rasante	59.21%	
Dimensiones de la edificación		
Longitud de la edificación	108x14 / 96x14	IDEM
Fondo edificable	14.-	IDEM
Número de alturas	B+II / B+VII / B+VIII	IDEM
Altura de coronación		
Alturas de piso		
Altura libre: sotanos	260	
Baja	251(401 en locales)	
Tipo	251	
Altura total: sotanos	320	
Baja	270	
Tipo	270	
Plazas de garaje obligatorias		
Vivienda	260	260
Otros usos	20	20
Total	280	280

260 HOUSING UNITS IN ALCORCÓN

The project came about as a response to a competition for an IVIMA (Madrid Public Sponsored Housing) project in 1993. This competition had the twofold objective of promoting the building of housing in the Madrid metropolitan area in order to meet demand which had been accumulating for years, and at the same time, foster the introduction of new building systems and procedures tending to improve housing quality and optimize production. The project responds to a challenge posed by IVIMA which introduced a system that had been very well developed in France. This consists of building the groundwork with a system of metal sandwiches (banches) and self-bearing tables for the vertical and horizontal structures. The system is complemented by the specific fabrication on site of repetitive building elements (stairs, some of the facade panels, etc.), and, after casting, including as many facility units as possible in the structure.

Six months after the project was completed and turned over, the experience has been evaluated with highly positive results vis-a-vis the quality obtained, particularly in view of the improved quality of life of its inhabitants.

The shape of the building was predetermined by the urban planning we received from the IVIMA as a reference.

In our view, this raised a series of problems, leaving certain ground floors without light or ventilation. This usually occurs with this type of urban development regulation.

Unfortunately, we are highly accustomed to having to put forward architectural designs which must abide by such strict areas of movement that no alternatives are left for the shape of the buildings, and the flows of movement become rigidly binding.

That questions that arise are the following: Does this type of urban development ensure an outcome that is coherent with the rest of the city? Isn't this type of solution rather more like a "planning model" than a real, live city? Are we architects becoming mere computer programs for housing, meeting preset formulas with no chance of contributing to the city's final form?

Our recent experience leads us to believe that the parameters for buildability, the position of buildings, etc., in short, the final form taken by clusters of buildings, must be regulated much more flexibility, with all the risks this involves, including accepting less quality, but with the advantage of being able to have the form of a set of buildings meet unrenounceable architectural conditions. This we were not able to attain in Alcorcón.