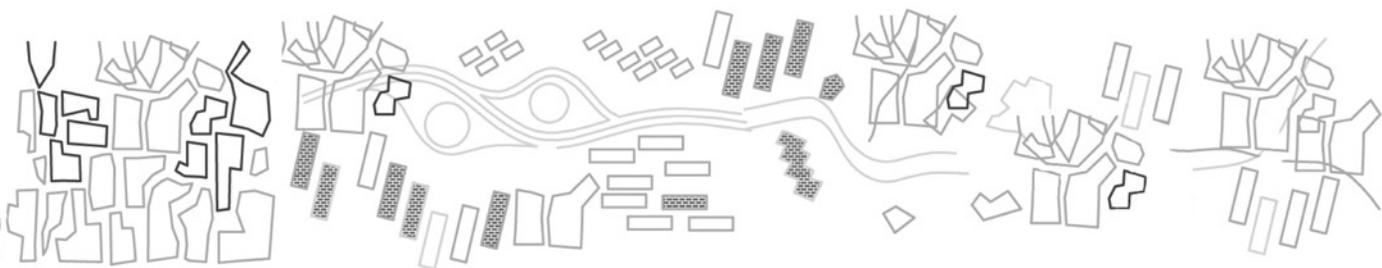


CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES **CyTET**



Vol. XLV. Cuarta época **N.º 175** primavera 2013

Paisaje urbano

Itinerario peatonal accesible

Estrategias urbanas en metrópolis ibéricas

Rehabilitación de barrios vivienda social

Revitalización de entornos comerciales

Transformaciones urbanas debidas a factores culturales

Gobernabilidad metropolitana

Investigación bibliométrica de planificación urbana: Brasil





Volumetría proyecto: programa dividido en dos edificios adaptados a la topografía, con orientación Sur y Este.



Situación: manzana en tejido reticular de ensanche.

Vivienda social como dotación: La Rivota

Carlos FERNÁNDEZ SALGADO

Arquitecto, Técnico Urbanista INAP e Investigador G.I. Vivienda Social, UPM.
c.fsalgado@upm.es

CRÉDITOS DEL PROYECTO	
PROYECTO:	Vivienda Social como Dotación: La Rivota.
FUNCIÓN:	70 viviendas-alojamientos sociales para mayores, estancias comunitarias y anejos a la vivienda; garaje aparcamiento; y equipamiento social municipal.
AUTORES:	www.estudiosdeplaneamientoyarquitectura.com Carlos Ferrán Alfaro, Fernando Navazo Rivero, Luis Herrero Fernández y Carlos Ferrán Aranaz.
COLABORADORES:	M. Aznárez, F. Navazo, M. Costa.
LOCALIZACIÓN:	Avenida de las Retamas, c/v Calle Severo Ochoa, c/v Calle Rigoberta Menchú, c/v Calle de los Arces. Sector 2 «La Rivota». Alcorcón (Madrid).
FECHA:	2009 (Concurso y Redacción de Proyecto).
CRÉDITOS DE LAS IMÁGENES:	De los autores.
PROMOTOR:	Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES). Ayuntamiento de Alcorcón.
PRESUPUESTO:	4.875.000 Euros.

1. Objetivo inicial

El proyecto que se presenta es el ganador del concurso convocado por SEPES para la construcción de 70 viviendas-alojamiento para mayores con estancias comunitarias, anejos, garaje-aparcamiento y equipamiento social municipal, en Alcorcón.

La selección por concurso es un excelente mecanismo utilizado en el campo de la Vivienda Social [VS], que sirve para que jóvenes arquitectos accedan a encargos o, como en este caso, para dar cabida a las propuestas de estudios de larga trayectoria en materia de VS, como es el Equipo de Carlos Ferrán.

Una de las novedades del concurso es el suelo de partida: una parcela dotacional al que el planeamiento había asignado un uso de Equipamiento. Con el fin de actuar, SEPES y el Ayuntamiento de Alcorcón firman un Convenio para la constitución del *derecho de superficie* a favor de la empresa mixta formada por estos dos entes.

El acuerdo, por tanto, potencia el fin último de la VS. Esto es, propiciar alojamiento y construir un patrimonio reutilizable. La tenencia en alquiler rotatorio —fijado en un máximo de 5 años— y el establecimiento del derecho de superficie supondrían la conservación de la propiedad demanial de la parcela, dotada de un contenido de servicio público.

De esta forma, la VS —a la que intencionadamente se le denomina «alojamiento»— se entiende como un equipamiento más de la ciudad, de uso reciclable. En este caso además su uso dotacional es más evidente, al introducir el factor de que la población beneficiaria debe ser mayor de 65 años, aproximándose a una residencia comunitaria para personas mayores, pero destinada a beneficiarios con total autonomía.

2. Contexto físico

La parcela se localiza en un barrio consolidado situado al Sur del centro ciudad. En las proximidades existen grandes espacios libres. Uno de los frentes se alinea con el boulevard estructurante del barrio —la Avenida de las Retamas— que en este punto se curva, resultando la manzana una cuña de dimensiones sensiblemente inferiores a las del entorno.

El tejido en el que se sitúa el solar es una trama reticular de los llamados *nuevos ensanches*, que fueron la pauta geométrica en la construcción de la morfología de la periferia residencial madrileña desde finales de los años '80'. En ellos se buscaba la recuperación de la *calle corredor*, asociando la trama viaria a la alineación de la fachada.

Son numerosas las diferencias con respecto al modelo de ensanche decimonónico que imitaban estos tejidos¹. Entre ellas que el paisaje urbano es notablemente diferente al variar la unidad de promoción, ya que la parcela en muchos casos es la manzana. Dicha parcela-manzana se resuelve tipológicamente con un *bloque lineal* que gira, conformando un perímetro uniforme y cerrado. El interior de las manzanas incorpora espacios comunitarios recreativos.



Sección: Los volúmenes del proyecto se adaptan a la topografía. El basamento aparcamiento ocupa el 90% de la parcela. Las cubiertas de los volúmenes de servicios son ajardinadas. / Alzado: El módulo de alojamiento tiene una traslación modular en fachada. / Planta baja edificio Norte: el programa destinado a Asuntos Sociales se resuelve con acceso independiente.

¹ Entre otros cf. LÓPEZ DE LUCIO, R. (2007): *Construir ciudad en la periferia*. Ed. Mairera.

La solución adoptada en el proyecto es radicalmente distinta: se proyecta la continuidad de la trama peatonal en el interior de la parcela, acorde con su carácter público. La topografía se organiza a través de unas plataformas que resuelven el desnivel de 3 metros en sentido Norte-Sur. Sobre ellas se apoya el programa, resuelto a través de dos bloques lineales que no colmatan el perímetro de la parcela, con una altura inferior a 12 m, máximo fijado por el planeamiento.

Esta estrategia en una trama de ensanche tiene el histórico precedente madrileño de la *Casa de las Flores* (1931), de Zuazo, así como la propuesta no construida del anteproyecto de ensanche para Barcelona de Cerdá —de mediados del s. XIX— donde la edificación lineal no colmataba los lados de la retícula. Pero a diferencia de estos antecedentes, los autores aquí respetan estrictamente los principios higienistas del *racionalismo*, primando la orientación sobre otras consideraciones como la simetría formal utilizada en otros proyectos del Estudio².

3. Estrategia de proyecto

Sobre una parcela de 2.873 m² y con un índice de edificabilidad fijado por el Plan en 1,5 m²c/m²s, los 4.310 m²c de superficie computable se amplían con las superficies no computables, hasta un total construido sobre y bajo rasante de 9.750 m², en los que se incluyen las dos plantas de garaje-aparcamiento y los 398 m²c de equipamiento municipal, de funcionamiento externo al de los alojamientos.

El basamento en dos sótanos ocupa la práctica totalidad de la parcela conteniendo un amplio aparcamiento para 144 plazas. La lógica del perfil de usuario llevaría a un ratio mucho menor, inferior a 1 plaza por vivienda. Este planteamiento obedece a criterios de financiación del conjunto, mediante el alquiler a otros usuarios de la zona de plazas.

El programa de alojamientos se divide en dos edificios en forma de L. Envueltos por cada uno de los dos edificios se sitúan, en el Bloque Norte, los servicios sociales municipales y en el Bloque Sur, servicios residenciales colectivos.

Módulo de alojamiento

El proyecto surge del cuidado diseño dimensional del módulo de alojamiento. Éste se yuxtapone, agrupándose como racimo, lo que permite cumplir con las exigencias impuestas de circulación y separación de núcleos de comunicación por problemas de ruidos. La disposición preferente de estos módulos optimiza el soleamiento de los espacios vivideros.



Edificio Sur: Planta tipo. Cada planta dispone de una estancia comunitaria en la esquina Sur-Este. Banda de separación vegetal para garantizar privacidad en planta baja y por control climático. / Módulo de alojamiento: permite la compartimentación y la percepción espacial completa.

² Por ejemplo las 1.188 viviendas en la Unidad Vecinal IV y Ampliación en Palomeras Sureste (Madrid), 1979-86.

La unidad de alojamiento tiene 41 m²u, distribuidos en: Acceso (2,75 m²u); Baño (3,80 m²u); Estar (14,90 m²u) comunicado con una cocina independizable (4,90 m²u); Dormitorio (12,65 m²u); y terraza (1,75 m²u) que incorpora sistemas pasivos de control climático. El programa cuenta con espacio de almacenamiento y mobiliario que sirve de conexión entre el dormitorio y la estancia, diseñado específicamente para este proyecto.

Las estancias resuelven el programa con un tamaño holgado. No se trata de una vivienda reducida en cuanto a dimensiones, como podría ser la VS de los años '50' en la que una superficie parecida contenía un programa completo de 3 dormitorios para una familia. En este caso el aforo esperado es de una persona o una pareja, por lo que el programa es ajustado a un aforo reducido.

Estancias comunitarias, espacios distribuidores y anejos

Pese a que el concurso no planteaba un programa completo como residencia colectiva, sí planteaba la necesidad de espacios comunitarios. Para ellos las bases vinculaban la superficie útil mínima por alojamiento (40 m²u), con la superficie construida por cada unidad (58 m²c), en la que se incluirían la parte proporcional de zonas comunes sobre rasante del programa de alojamiento. Una proporción (1,45) que ha de entenderse por razones presupuestarias y de mantenimiento.

En cada planta de cada edificio se proyecta una estancia comunitaria, con una excelente orientación Sur-Este. Además, cumpliendo con la exigencia de reducir el número de núcleos de comunicaciones al ser pequeñas las unidades, se incrementan los espacios comunes distribuidores, con iluminación natural. El Equipo considera que este tipo de espacios —como las galerías en vivienda de los Smithson—, pueden ser un excelente complemento al espacio de la vivienda, fomentando el contacto y la relación.

Bajo rasante se sitúan espacios para usos comunitarios y para instalaciones colectivas: central de producción de agua caliente y calefacción, instalaciones, taller y sala de usos múltiples. El programa de la vivienda se completa con un trastero (5,90 m²u), que se considera imprescindible para que los usuarios puedan almacenar los objetos acumulados.

4. Innovación

El proyecto incorpora estrategias de eficiencia económica en la toma de decisiones, algo que debiera ser inherente a la promoción en VS. Una de ellas es la modulación de los elementos y su repetición seriada, lo que implica un ahorro de costes. También pretende la excelencia en las calidades constructivas de los acabados, con las restricciones propias de un proyecto de esta naturaleza, por lo que opta por la utilización de la prefabricación de componentes en fachada.



Representación de la fachada a Avenida de las Retamas. Acceso a Servicios Sociales. / El módulo tiene una representación en fachada, que se resuelve con una solución prefabricada de hormigón, que da unidad al conjunto.

La eficiencia energética es la primera premisa de proyecto, al cuidar especialmente las orientaciones. De igual forma y adelantándose a futuros requerimientos en materia de eficiencia energética, el proyecto se diseña para que el edificio obtenga la calificación tipo «B» de eficiencia energética, utilizando la opción general verificada mediante el programa informático CALENER-VYP de uso en edificios de viviendas.

5. Nota final.

Ferrán y Equipo consideran que el proyecto de arquitectura debe partir de la configuración del espacio público que genera, entendiendo de esta forma el *proyecto urbano* como un juego de escalas, sensible a la ciudad y al peatón, pero que a la vez es capaz de construir ciudad. Podemos decir que, de esta forma, la buena arquitectura resultante de la selección a través de concursos construirá *patrimonio urbano*, más allá de los edificios singulares de la ciudad.

El programa tiene un claro referente en el complejo *Plaza América*, promovido por el Patronato Municipal de la Vivienda y la Concejalía de Acción Social de Alicante, que combina 72 alojamientos con un centro de día y de salud para el barrio y un aparcamiento. Pero a diferencia de aquel, en el que existe una integración «intergeneracional» —entre jóvenes y ancianos— con excelentes resultados, *La Rivota* opta por un único perfil de edad del usuario.

Esta estrategia plantea dudas, teniendo en cuenta además que al mismo tiempo SEPES y el Ayuntamiento de Alcorcón convenían la construcción de viviendas para menores de 35 años en otra parcela dotacional del municipio. Pero este aspecto se podría corregir con facilidad, gracias a la versatilidad de uso que ofrece el módulo de alojamiento propuesto. Éste puede ser utilizado por diferentes colectivos, con las limitaciones de aforo propias del programa reducido de la vivienda.

La transitoriedad en el uso de la VS recicla periódicamente la bolsa de beneficiarios y ello es positivo. Pero es cuestionable cuando a quien se destinan las viviendas son personas mayores de 65 años a las que se les permite permanecer un máximo de 5 años. No parece que, por término general, sea una edad en la que a la mayoría de las personas les apetezca forzosamente tener que buscar un nuevo alojamiento.

6. Redes Dotacionales de VS

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid³ entiende que la VS puede ser considerada una Red Pública (Artículo 36.2.c.2º). Con ello, desde la legislación se entendía que la VS era susceptible de tratarse como una dotación. La Ley preveía la provisión de suelo para estas redes. Así la redacción original del Art 91.3 -sobre la *Obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas*- señalaba: «A estos efectos, para el sistema de redes públicas supramunicipales, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social».

A finales de 2010⁴ se introducen modificaciones que eliminan la exigencia completa de cesiones supramunicipales. Además, la nueva redacción del Art. 91, en su punto 3 convierte en patrimoniales estos suelos demaniales. Las modificaciones introducidas a través de esta Ley reducen también el porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda protegida —del 50% al 30%— igualándolo al mínimo contemplado en la legislación estatal. Todo ello merma las políticas de VS y con ello parte de la función social, que debe ser el fin principal de la legislación urbanística.

La promoción reciente de VS ha tendido hacia la entrega en propiedad. Para justificarlo, en algunos momentos se ha hablado del pago a los beneficiarios de una «*deuda social*», pudiendo capitalizar sus rentas de esta forma. Pero otra de las razones es el desinterés de las administraciones por la gestión diaria de un patrimonio público de vivienda y suelo con fines sociales. Una gestión compleja pero necesaria, que debería poner en marcha cuanto antes proyectos como el analizado, donde la VS se entienda como una dotación urbana más, que dé un servicio y participe con éxito en la generación de un paisaje urbano de calidad.

³ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27.07.01).

⁴ Mediante Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.