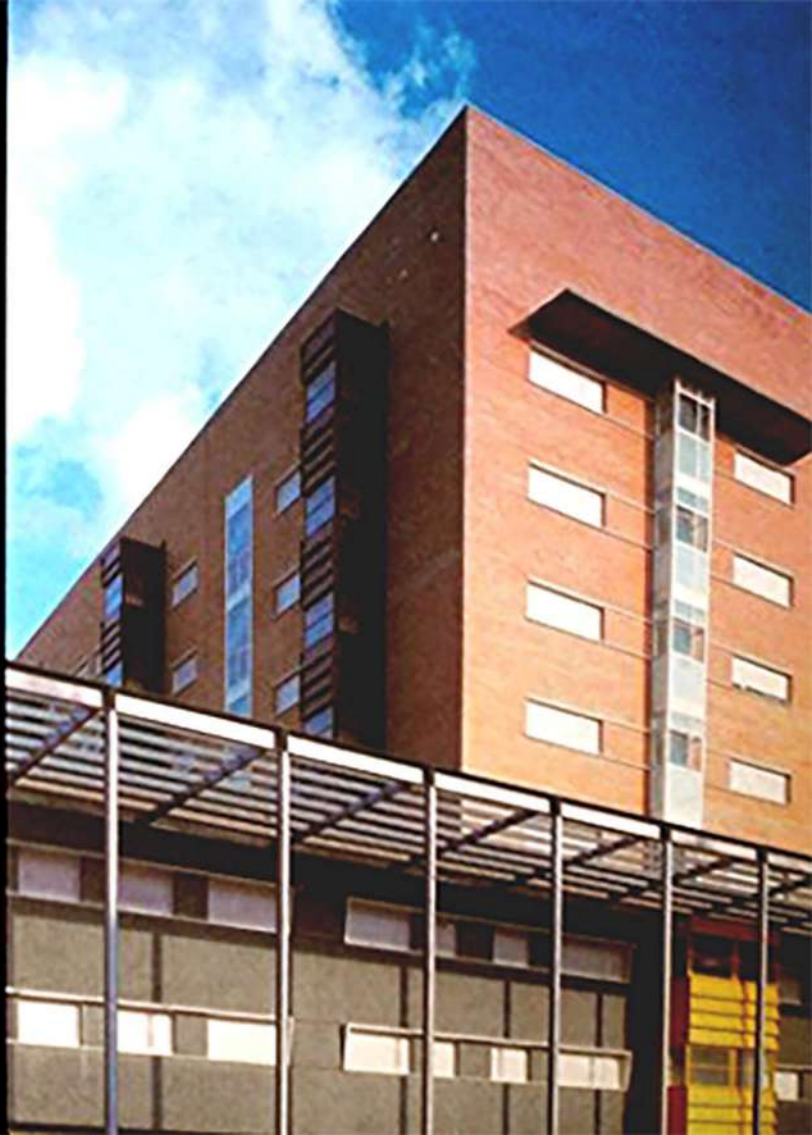


Vivienda Social

Raimundo Alberich



Vivienda Social



EDITA: ALBERICH ARQUITECTOS, S.L.
DISEÑO GRÁFICO: MARÍA ALBERICH RUIZ-SALINAS
EMPRESA GRÁFICA: GAR COMUNICACIÓN
TRADUCCIÓN: GINA CARIÑO

DEPÓSITO LEGAL: M-39168-2000
ISBN: 84-607-1215-X

EL TRABAJO DE ALBERICH

CUANDO LA ARQUITECTURA, EN PERPETUA RETIRADA, RODEADA DE DIFICULTADES Y ASEDIADA DE ENEMIGOS, SE DECIDE TACITURNA A RENEGAR DE SU DESTINO EN ESTE MUNDO, SUSURRANDO A TODO AQUEL QUE QUIERA ESCUCHARLA SUS LAMENTOS, NO HABLA GRAN COSA.

PRIMERO DICE LO QUE ES. SE DECLARA CONSUSTANCIAL CON UNA SABIDURÍA UNIVERSAL DE QUE HABLAN LOS PROVERBIOS BÍBLICOS. LUEGO NOS DICE QUE EL MAL DEL MUNDO ES CONSECUENCIA EXCLUSIVAMENTE DE LA IMBECILIDAD HUMANA. MÁS TARDE RECONOCE QUE LA IGNORANCIA ESTÁ CONSTRUIDA CON LA MISMA MATERIA DEL MIEDO Y QUE DESDE HACE DIEZ MIL AÑOS SE ELABORA DESDE EL OSCURANTISMO QUE LA GRAN PROPIEDAD PROMUEVE PARA QUE SUS CRÍMENES PASEN INADVERTIDOS.

EN SEGUNDO LUGAR PROTESTA INÚTILMENTE CONTRA SU PROPIO DESTINO ALIENADO Y ALIENANTE. POR ELLO, EN VOZ BAJA PROCLAMA LO QUE NO ES, LO QUE NO QUIERE SER, LO QUE NO PUEDE SER. CON FRASE DE LOPE REPITE QUE «NI TEME AL PODEROSO NI AL RICO LISONJEA» QUE NO ES CORIFEO DE LA PLEBE, NI ADORNO DE FUNCIÓN ALGUNA, NI SÍMBOLO DE NADA, NI DECORADO DE CIUDAD, NI EFECTISTA REMEDO ESCULTÓRICO.

VIOLENTADA, VIOLADA, ESTILIZADA Y PLASTIFICADA EN UN ESTETICISMO INBÉCIL, FUE HACE SIGLOS ENJAULADA Y VENDIDA, OBLIGADA AL SERRALLO, PROSTITUIDA MIL VECES POR RUFIANES DEL ESPECTÁCULO -CLIENTES, ANALFABETOS PERO PROPIETARIOS, ASISTIDOS POR SUS LACAYOS PROFESIONALES-, AGENTES DEL FETICHISMO IDOLÁTRICO, RELIGIOSO, POLÍTICO, MERCANTIL...

LA DERROTA PERMANENTE DE LA ARQUITECTURA -EN SU DELIRIO ARTÍSTICO AL SERVICIO DE LA CRETINIZACIÓN POPULAR- TIENE SUS PEQUEÑOS RESPIROS ESPERANZADOS EN LAS ARQUITECTURAS MENOS «ARQUITECTÓNICAS» O MÁS PRÁCTICAS, CUALES SON LOS CASOS DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES, DE SENCILLOS SERVICIOS URBANOS Y, POR FIN, DE VIVIENDA SOCIAL.

ELLO NO QUIERE DECIR QUE CUALQUIER OBRA DE TALES DESTINOS SE ENCUENTRE VACUNADA CONTRA EL MAL, CONTRA EL MEGAKITSCH, CONTRA EL FASCISMO FORMAL O POSTMODERNISTA. PERO SE DAN CASOS IMPAGABLES COMO LA MAYOR PARTE DE LAS PRODUCCIONES DE RAIMUNDO ALBERICH. POR MÁS QUE LIMITADAS A CAUSA DE TAN ESTÚPIDA COMO IMPRESCINDIBLE (DADA LA LEY MAFIOSA DE LA JUNGLA IMPERANTE) NORMATIVA SOCIAL, CONTIGUEN HACER VIRTUD Y BELLEZA DE LA NECESIDAD. NO SOLAMENTE -Y, DADAS LAS CIRCUNSTANCIAS, NO SERÍA POCO- LA VACUNA SURTE EFECTO, SINO QUE, PARA MAYOR ESPERANZA, ESA ARQUITECTURA DEJA DE REPRESENTAR INTERESES SIEMPRE ESPÚREOS, PARA PRESENTARNOS, EN CAMBIO, SU PROPIA LÓGICA DE SER, SU RAZÓN DE DESTINO CON SENTIDO, SU PERSEVERANCIA GEOMÉTRICA EN LA VERDAD CONSTRUIDA.

ANTONIO MIRANDA REGOJO

REFLEXIONES
EN TORNO A LA
VIVIENDA SOCIAL



ARQUITECTOS

LA VIVIENDA SOCIAL TUVO SU EDAD DE ORO ENTRE LOS AÑOS 20 Y 30 CUANDO LOS GRANDES MAESTROS DEL MOVIMIENTO MODERNO, EN SU MOMENTO DE GERMINACIÓN Y CONSOLIDACIÓN, LUCHABAN ENCARNIZADAMENTE, QUIZÁS DE MANERA UTÓPICA Y EN OCASIONES EQUIVOCADA, EN FAVOR DE LAS CAPAS MÁS DESFAVORECIDAS DE LA SOCIEDAD, TOMANDO LA VIVIENDA COMO MATERIA PRIMA DE REFLEXIÓN DISCIPLINAR Y LEGÁNDONOS UNA HERENCIA REPETIDAMENTE IMITADA PERO ESCASAMENTE SUPERADA: WEISSENHOF 1927 (MIES VAN DER ROHE, P. OUD, WALTER GROPIUS, LE CORBUSIER, BRUNO TAUT), WERKBUND 1932 (RICHAR NEUTRA, ADOLF LOOS, G. RIETVELD).

ACTUALMENTE, LAS «VACAS SAGRADAS» HAN PERDIDO TODO INTERÉS POR LA VIVIENDA SOCIAL, SINTIÉNDOSE IRRESISTIBLEMENTE ATRAÍDAS POR LOS GRANDES CONCURSOS INTERNACIONALES PARA AEROPUERTOS, MUSEOS Y CENTROS COMERCIALES, AL CALOR DE ACTITUDES POLÍTICAS QUE PERSIGUEN ACRECENTAR SU «PRESTIGIO» CON PROYECTOS QUE TIENEN MÁS DE CIUDAD-ESPECTÁCULO QUE DE ARQUITECTURA. ES EL SIGNO DE LOS TIEMPOS.

ADMINISTRACIÓN

LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL DIGNA DESTINADA AL SECTOR MÁS DESPROTEGIDO DE LA SOCIEDAD NO ES POSIBLE SIN LA INTERVENCIÓN ACTIVA Y COMPROMETIDA DE LA ADMINISTRACIÓN. EL MERCADO NUNCA RESOLVERÁ LAS NECESIDADES SOCIALES, NO CONSIDERA LA VIVIENDA COMO PRODUCTO DE USO, SINO COMO VALOR DE CAMBIO.

ALQUILER

LOS ECONOMISTAS NEOLIBERALES ARGUMENTAN QUE UNA DE LAS TRABAS PARA EL CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA ES LA RESISTENCIA DEL OBRERO A ACEPTAR UN EMPLEO EN CIUDADES DISTINTAS A LA QUE RESIDEN. CALLAN QUE ESPAÑA ES EL PAÍS CON MENOR PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE TODA EUROPA Y QUE LA MOVILIDAD LABORAL ES IMPENSABLE SIN VIVIENDAS EN ALQUILER SUFICIENTES Y A UN PRECIO PROPORCIONAL AL SALARIO, Y SIN EMBARGO CUANDO LA ADMINISTRACIÓN PROPONE UN PROGRAMA DE VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER SE APRESURAN A CONDENAR LA MEDIDA POR INTERVENCIONISTA E INFLACIONISTA.



BLOQUE

LA MAYOR PARTE DE LOS ARQUITECTOS ADSCRITOS AL MOVIMIENTO INTERNACIONAL PROPUGNARON LA TIPOLOGÍA DEL BLOQUE ABIERTO, EDIFICACIÓN EXENTA ENVUELTA POR ESPACIOS AJARDINADOS Y ARBOLADOS, SEPARADA DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN, INCRUSTADA EN UNA MALLA EN LA QUE LOS TRÁFICOS RODADO Y PEATONAL QUE-
DABAN ESTUDIADAMENTE JERARQUIZADOS. EL PAISAJE NATURAL ADQUIRIRÍA LA CONSIDERACIÓN DE SOPORTE BÁSICO DEL TERRITORIO URBANO, PERSEGUIAN LA INTEGRACIÓN DEL BINOMIO CIUDAD-NATURAL-
RALEZA.

EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS, LA ORDENACIÓN EN BLOQUE ABIERTO PRÁCTICAMENTE HA DESAPARECIDO DEL REPERTORIO URBANÍSTICO MADRILEÑO, DESTINADO A ALBERGAR VIVIENDA SOCIAL (LAS VIVIENDAS DE LUJO YA SON OTRO CANTAR), Y HAY QUE CONVENIR QUE DE MANERA APARENTEMENTE JUSTIFICADA. EL PAISAJE ÁRIDO, SECO, ESCASAMENTE ARBOLADO DE LA PERIFERIA, POCO TIENE QUE VER CON LAS MASAS ARBÓREAS ENTRE LAS QUE APENAS SE ADIVINAN LOS BLOQUES DE LAS CIUDADES DEL NORTE O DEL CENTRO DE EUROPA. LOS PROMOTORES PREFIEREN LA TIPOLOGÍA EN MANZANA CERRADA, CON ALINEACIONES CLARAS QUE DELIMITEN EL ESPACIO PÚBLICO Y EL PRIVADO, CON LA COMPLICIDAD DE UNA ADMINISTRACIÓN INTERESADA EN QUE LOS ESPACIOS PÚBLICOS A URBANIZAR, MANTENER Y VIGILAR SEAN CADA VEZ MÁS REDUCIDOS Y CONCENTRADOS. ¿QUÉ MEJOR RECLAMO COMERCIAL PARA EL COMPRADOR QUE PISCINA Y JARDÍN PRIVADO?. LA COMUNIÓN DE PROMOTOR, ADMINISTRACIÓN Y USUARIO ES PERFECTA, Y EL SOMETIMIENTO DEL URBANISTA SE DA POR DESCONTADO, SI SE LE OBLIGA A MANEJAR CRITERIOS ESTRICTAMENTE ECONÓMICOS: LAS CARGAS DE COMPRA DE SUELO DESTINADO A VIALES Y ESPACIOS LIBRES Y A SU URBANIZACIÓN QUE EN TIPOLOGÍA DE MANZANA CERRADA SE SITUAN EN EL ENTORNO DE 60 M²/VIV., EN LA TIPOLOGÍA DE BLOQUE ABIERTO PUEDEN MULTIPLICARSE ILIMITADAMENTE.

C

CLIENTES

NUESTROS CLIENTES HAN SIDO MAYORITARIAMENTE COOPERATIVISTAS DE RECURSOS MUY LIMITADOS A LOS QUE DEBÍAMOS EXPLICAR LOS PROYECTOS EN LARGAS ASAMBLEAS, EN LAS QUE SE PRODUCÍAN DEBATES MUY ENRIQUECEDORES, Y ALGUNAS VECES TENSO O ESTÉRILES, EN ESPECIAL EN LO REFERENTE A LA CONFRONTACIÓN DE VALORES DISPARES.

FRENTE A LA ACTITUD DE ALGUNOS MAESTROS, DE LA QUE ES PARADIGMÁTICA LA FRASE DE LE CORBUSIER CONTENIDA EN UN COMUNICADO AL SINDICATO C.G.T. «ENSEÑAD A VUESTRA GENTE A HABITAR UNA CASA», CREO SINCERAMENTE QUE DEBEMOS APRENDER DEL USUARIO Y EL USUARIO PUEDE APRENDER TAMBIÉN DEL ARQUITECTO.

LA RELACIÓN CON EL PROMOTOR INMOBILIARIO ES MÁS COMPLICADA; APARENTEMENTE, CLIENTE Y ARQUITECTO DEBERÍAMOS MANTENER UN DIÁLOGO FLUIDO SOBRE LA RACIONALIDAD Y LA ECONOMÍA, PERO EN LA PRÁCTICA NO ES ASÍ. EN EL FONDO SON RAZONES DE PODER PERSONAL, AUTOAFIRMACIÓN, O CAPACIDAD DE DECISIÓN LAS QUE ORIENTAN EL PROCESO PROYECTUAL Y CONSTRUCTIVO.

CONCURSOS

LOS CONCURSOS DE PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL CONVOCADOS POR LA ADMINISTRACIÓN HACEN, GENERALMENTE, CON EL PERDIGÓN EN LAS ALAS QUE SUPONE LA FÉRREA CONDICIÓN DE LO ESTABLECIDO POR LA NORMATIVA PROPIA Y LAS ORDENANZAS MUNICIPALES. INERCIA BUROCRÁTICA AL FIN Y AL CABO.

DESDE EL PUNTO DE VISTA PROFESIONAL YA NO REPRESENTAN, COMO EN EL PASADO, LA OPORTUNIDAD DE EXPRESAR IDEAS CON LA MÁXIMA LIBERTAD, SINO UN MEDIO PARA INTENTAR SUBSISTIR, EN CASO DE ÉXITO, DURANTE LOS PRÓXIMOS DOS AÑOS. NO PUEDE EXPLICARSE DE OTRA MANERA LA AFLUENCIA DE MÁS DE TRESCIENTOS CONCURSANTES EN ALGUNOS CERTÁMENES CONVOCADOS POR LA FUNDACIÓN COAM, Y QUE EN SU ABRUMADORA MAYORÍA SE LIMITARON A TRASLADAR AL PAPEL LA NORMATIVA ORDENANCISTA.

EN LOS ÚLTIMOS AÑOS PROLIFERAN LOS CONCURSOS CONVOCADOS POR ORGANISMOS PÚBLICOS PARA EMPRESAS CONSTRUCTORAS, EN LOS QUE EL PROYECTO ES MERA COMPARSA DE LA OFERTA ECONÓMICA. SI PARA LA ADMINISTRACIÓN LA VIVIENDA SOCIAL ES MERCANCÍA, ¿QUÉ SUPONDRÁ PARA EL PROMOTOR PRIVADO?

DESPILFARRO

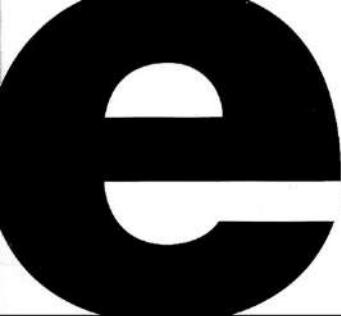
EN CUALQUIER EDIFICIO DE VIVIENDA SOCIAL, CONSTRUIDO CON MEDIOS CONVENCIONALES, SE ESTIMA QUE EL COSTE DE NO CALIDAD EQUIVALE AL 15% DEL PRESUPUESTO GENERAL. EN ESTE CONCEPTO PUEDEN INCLUIRSE FACTORES COMO ERRORES DEL PROYECTO, DESORGANIZACIÓN DE LA OBRA, DEFECTOS DE LOS MATERIALES O EN LA INSTALACIÓN DE LOS MISMOS. ADÉMÁS, EL VOLUMEN DE ESCOMBRO ACUMULADO EQUIVALE A UN TERCIO DEL VOLUMEN APORTADO A LA OBRA, QUE CONSECUTAMENTE DEBE TRANSPORTARSE A LOS VERTEDEROS, ARRASTRANDO UN COSTE ENERGÉTICO Y MEDIOAMBIENTAL TRADICIONALMENTE DESPRECIADO. LA PREFABRICACIÓN, O MEJOR DICHO, LA INDUSTRIALIZACIÓN, PALIARÍA EL PROBLEMA CONTRIBUYENDO A LA RACIONALIZACIÓN DEL PROCESO CONSTRUCTIVO.

OTRO TIPO DE DESPILFARRO ES EL CAUSADO POR LA SUSTITUCIÓN DE MATERIALES EN VIVIENDAS RECÍEN OCUPADAS DONDE EL PROPIETARIO, OFICIALMENTE CON INGRESOS MUY ESCASOS, AFLORA DE MANERA MISTERIOSA RECURSOS ECONÓMICOS SUFICIENTES PARA DEMOLER ALICATADOS, SOLADOS O CARPINTERÍAS SIN REUTILIZACIÓN POSIBLE. PODRÍAMOS CONSIDERAR, TAMBIÉN, DESPILFARRO PASIVO LA EXISTENCIA DE SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A HABITACIONES TOTALMENTE ACABADAS DE VIVIENDAS, CUYOS PROPIETARIOS MANTIENEN CERRADAS DURANTE AÑOS Y POR LAS QUE HAN RECIBIDO DE LA ADMINISTRACIÓN SUSTANCIOSAS SUBVENCIONES O SUBSIDIACIONES ECONÓMICAS.

DESTAJOS

LAS OBRAS DE VIVIENDA SOCIAL SUELEN CONTRATARSE EN PORCENTAJES INFERIORES AL 15% DE SU COSTE REAL. LA RECUPERACIÓN POR PARTE DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS VIENE, ENTRE OTROS, POR EL CAMINO DEL ACORTAMIENTO DEL PLAZO DE CONSTRUCCIÓN EXIGIDO A LAS SUBCONTRATAS. SE PRIMA LA VELOCIDAD EN LA EJECUCIÓN EN DETRIMENTO DE LA CALIDAD, CON EL AGRAVANTE DE QUE EL 50% DE LA MANO DE OBRA NO POSEE NINGUNA ESPECIALIZACIÓN. OTRA CONSECUENCIA, MÁS IMPORTANTE DESDE EL PUNTO DE VISTA HUMANO, ES LA SINIESTRALIDAD LABORAL QUE HACE DE ESPAÑA EL PAÍS DE EUROPA CON MAYOR NÚMERO DE ACCIDENTES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.





ECOLOGÍA

ESPACIO

EN LOS ENCARGOS PROCEDENTES DE PROMOTORES PRIVADOS ES IMPENSABLE PROPONER CRITERIOS DE DISEÑO ORIENTADOS POR LA ECOLOGÍA COMO SON, ENTRE OTROS, EL DIMENSIONAMIENTO DE ESPESOR DE MUROS Y COMPOSICIÓN DE VENTANAS EN FUNCIÓN DE LA SITUACIÓN DE EDIFICIO, LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍA SOLAR, O LA CONSTRUCCIÓN EMPLEANDO MATERIALES FABRICADOS CON BAJO COSTE ENERGÉTICO. CON MENOR DIFICULTAD PODEMOS HACER PROPUES-
TAS QUE REDUNDEN EN AHORRO ENERGÉTICO COMO SON LOS AISLAMIENTOS TÉRMICOS, EL DISEÑO DE ESPACIOS DESTINADOS AL ALMACENAMIENTO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS DOMÉSTICOS, ETC.

EL ESFUERZO ECONÓMICO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA SE MIDE COMO COCIENTE ENTRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA Y LA RENTA FAMILIAR. SE CONSIDERA ACEPTABLE UN COCIENTE EN TORNO A 3, ES DECIR, QUE EL ESFUERZO NO SUPONGA MÁS DEL 30% DE LOS INGRESOS. EN MADRID EL COCIENTE SUPERA A 8. EN CONSECUENCIA, EL ADQUIRENTE DE PRIMERA VIVIENDA SE VE ABOCADO A HIPOTECAR SUS PRÓXIMOS QUINCE AÑOS DE VIDA PARA CONSEGUIR UNA SUPERFICIE CADA VEZ MÁS EXIGUA Y CON TODA SEGURIDAD INSUFICIENTE A MUY CORTO PLAZO. LA PALABRA «ENTRAMPARSE» ADQUIERE SU VERDADERO SIGNIFICADO CUANDO SE APLICA A LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA.

SE NOS DEMANDAN UNOS PROTOTIPOS MUY CONSTREÑIDOS QUE RECUERDAN, SALVANDO LAS DISTANCIAS, A LOS DE LAS UNIDADES VECINALES DE ABSORCIÓN, DE LOS AÑOS 50, EN QUE LOS ARQUITECTOS MADRILEÑOS MÁS BRILLANTES HACÍAN VERDADEROS ALARDES PARA DISEÑAR VIVIENDAS MÍNIMAS, DONDE LOS ESPACIOS SE CONVERTÍAN EN RINCONES PARA ESTAR, COCINAR O DORMIR, Y QUE TAN OPORTUNISTAMENTE FUERON APROVECHADOS POR LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS. COMO SIGA LA PROGRESIÓN GALOPANTE DE PRECIOS Y PRESIÓN DE LA DEMANDA, HABRÁ QUE ACEPTAR LA PROFECÍA DE TOYO ITO: «EN EL FUTURO, UNA CAMA, UNA INSTALACIÓN DE VÍDEO Y UN TRITURADOR DE BASURAS SERÁN SUFICIENTES PARA AMUEBLAR UNA VIVIENDA», Y HASTA PODEMOS ESPERAR LA IRRUPCIÓN EN EL MERCADO DE LOS CARRITOS DISEÑADOS PARA LOS «SIN HOGAR» DE KRZYSTOF WODICZKO.

FACHADAS

LA FACHADA ES LA IMAGEN MÁS PÚBLICA Y LA QUE ADQUIERE MAYOR PROTAGONISMO EN LA TRAMA URBANA. LOS USUARIOS LE ATRIBUYEN LA FUNCIÓN DE COMUNICAR LA IMAGEN DE SU «STATUS», Y CUALQUIER SOLUCIÓN QUE SE APARTE DE ESTE CONCEPTO ES SISTEMÁTICAMENTE RECHAZADA.

EN LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA SOCIAL, LO DESEABLE ES CONSEGUIR QUE LAS FACHADAS POSEAN CIERTO GRADO DE NEUTRALIDAD, ES DECIR, QUE LOS HUECOS NO TRANSMITAN USO CONCRETO ALGUNO, PARA POSIBILITAR LA FLEXIBILIDAD INTERIOR DEMANDADA POR LA ESPERABLE EVOLUCIÓN DEL PROGRAMA FAMILIAR DURANTE EL PERÍODO DE VIDA DEL EDIFICIO. ES NECESARIO PRECISAR QUE EL CONCEPTO DE NEUTRALIDAD NO COMPORTA NECESARIAMENTE REPETICIÓN, SINO SUSCEPTIBILIDAD DE UTILIZACIÓN PARA FUNCIONES DISTINTAS.

FLEXIBILIDAD

EN NUESTROS PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL DEFINIMOS HASTA EL ÚLTIMO DETALLE SIN CONOCER QUÉ TIPO DE USUARIO VA A UTILIZAR EL ESPACIO. NOS OBLIGAN A ELLO, EL PROMOTOR, LAS NORMATIVAS MUNICIPALES Y DE PROTECCIÓN OFICIAL, Y LOS PROPIOS USUARIOS EN SU MAYORÍA. SÓLO DE MANERA TÍMIDA SE NOS PERMITE INTRODUCIR ALGUNOS ELEMENTOS QUE PUEDEN SUPONER ATISBOS DE FLEXIBILIDAD, COMO LA TABIQUERÍA DE YESO-CARTÓN, LAS PUERTAS CORREDERAS DE GRANDES HOJAS, O LA NEUTRALIDAD DE HUECOS DE FACHADA, MUY LEJOS DE LA DEFINICIÓN DE FLEXIBILIDAD FORMULADA POR REM Koolhaas, COMO «LA CREACIÓN DE UNA CAPACIDAD DE AMPLIO MARGEN QUE PERMITA DIFERENTES E INCLUSO OPUESTAS INTERPRETACIONES».

SE HACE NECESARIA LA REVISIÓN EN PROFUNDIDAD DE LA NORMATIVA, SIGUIENDO QUIZÁS EL MODELO FRANCÉS DE LAS DENOMINADAS «REALIZACIONES EXPERIMENTALES» O EL HOLANDÉS QUE PERMITE EN CADA PROMOCIÓN UN PORCENTAJE DE VIVIENDAS-CONTENEDOR. EL ARQUITECTO LIMITA SU DISEÑO AL SOPORTE, AL CERRAMIENTO EXTERIOR, LA CUBIERTA, NÚCLEO DE COMUNICACIONES, Y RECINTOS DE DIMENSIONES CAPACES PARA ALBERGAR LAS INSTALACIONES NECESARIAS. CON EL AHORRO CONSEGUIDO EN EL PRESUPUESTO, EL USUARIO PUEDE ADQUIRIR HASTA UN 40% MÁS DE SUPERFICIE.

GALERÍA

ELEMENTO ARQUITECTÓNICO PRÁCTICAMENTE EXTINGUIDO QUE SE HACE NECESARIO REINVENTAR PARA ACABAR CON LA FACHADA FRAGMENTADA Y TORTURADA CON PROFUSIÓN DE MIRADORES, TERRAZAS Y TENDEDEROS DE DIMENSIONES RIDÍCULAS Y ELEVADO COSTE DE CONSTRUCCIÓN. LA GALERÍA HACE INNECESARIO EL CERRAMIENTO PESADO MEDIANTE DOS LÁMINAS ACRISTALADAS QUE DELIMITAN UN ESPACIO INTERMEDIO DONDE SE PRODUCEN VARIAS FUNCIONES DOMÉSTICAS, AL TIEMPO QUE CONFIERE A LA VIVIENDA LA MÁXIMA FLEXIBILIDAD SIN ALTERACIÓN DE LA FACHADA.

A LO LARGO DE MI VIDA PROFESIONAL NO HE PODIDO INTRODUCIR LA GALERÍA EN NINGÚN ENCARGO DEBIDO A QUE LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, A EFECTOS DE VENTA, REDUCE EL PRECIO DE LA SUPERFICIE DE LA GALERÍA AL 50%, Y LOS PROMOTORES NUNCA HAN ESTADO DISPUESTOS A CAMBIAR INGRESOS POR CALIDAD DE VIVIENDA. UN BUEN EJEMPLO DE LAS POSIBILIDADES QUE OFRECE LA GALERÍA PODEMOS ENCONTRARLO EN DOS REALIZACIONES FRANCESAS, EL BLOQUE DE VIVIENDAS DE FRANCIS SOLER EN LA RUE E. DURKHEIM EN PARÍS Y LOS APARTAMENTOS DE J. NOUVEL EN TOURS.

HORIZONTE

EL HORIZONTE DE LA VIVIENDA SOCIAL SE ADIVINA OSCURO, POR NO DECIR NEGRO, EN NUESTRO PAÍS, Y ASÍ LO VIENEN ADMITIENDO VOCES TAN AUTORIZADAS COMO LAS DE JAVIER SEGUI («LA VIVIENDA ACABARÁ NO PERTENECIENDO AL TERRENO ESPECÍFICO DE LOS ARQUITECTOS») O IGNACIO PARICIO («... DURANTE LOS ÚLTIMOS 25 AÑOS LA VIVIENDA NO HA SIDO ARQUITECTURA»), O EL MISMO ALDO ROSSI, QUIEN YA EN 1962 PROFETIZABA QUE EL ARQUITECTO SE OCUPARÍA CADA VEZ MENOS DEL PROBLEMA DE LA RESIDENCIA, Y LAS VIVIENDAS RESPONDERÍAN A EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ECONÓMICAS BIEN DEFINIDAS. DURANTE SIGLOS, LAS VIVIENDAS NO FUERON CUESTIÓN DE LOS ARQUITECTOS, DEDICADOS EXCLUSIVAMENTE A «COSAS DELICADAS», DEJÁNDOLAS CONFÍANAMENTE EN MANOS DE LOS ARTESANOS. ¿EN LA ACTUALIDAD PUEDE ABANDONARSE LA CONSTRUCCIÓN MASIVA DE VIVIENDAS EN MANOS DE LA INDUSTRIA?

INDUSTRIALIZACIÓN

LA INDUSTRIALIZACIÓN NO ES POSIBLE SIN RACIONALIZACIÓN (NO CONFUNDIR CON REPETICIÓN), Y NINGÚN OTRO SECTOR ES MÁS IDÓNEO PARA SU APLICACIÓN QUE EL DE LA CONSTRUCCIÓN DE PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL.

LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN PRESENTA UNA OFERTA DESOLADORA EN ESTE CAMPO, CUALQUIER ELEMENTO PREFABRICADO, QUE POR DEFINICIÓN DEBERÍA TENER MEJORES ACABADOS, TIENE REMATES DE INFERIOR PRECISIÓN QUE LOS EJECUTADOS MEDIANTE PROCEDIMIENTOS ARTESANALES. QUIZÁS LA EXPLICACIÓN RESIDA EN QUE LA CONSTRUCCIÓN ES EL SECTOR PRODUCTIVO QUE DESTINA MENOS RECURSOS A LA INVESTIGACIÓN.

LA ADMINISTRACIÓN DEBERÍA IMPULSAR EL PROCESO, UTILIZANDO LA INDUSTRIALIZACIÓN EN SUS PROPIOS PROGRAMAS Y TAMBIÉN SUBVENCIONANDO E INCENTIVANDO AL PROMOTOR PRIVADO PARA QUE LA APLICARA EN SUS PROMOCIONES HASTA LLEGAR AL CONVENCIMIENTO DE QUE CON LA INDUSTRIALIZACIÓN SE PUEDE CONSEGUIR AUMENTO DE LA CALIDAD CON OPTIMACIÓN DE LOS COSTES DE PRODUCCIÓN.

DESDE EL PUNTO DE VISTA PROFESIONAL DEBEREMOS RECONOCER QUE LOS ARQUITECTOS HEMOS RENUNCIADO A OCUPARNOS DE LOS DETALLES DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PRODUCIDOS EN LOS TALLERES O LAS FÁBRICAS. EXAMINAMOS CATÁLOGOS O FOLLETOS COMERCIALES DE LOS PRODUCTOS Y LOS INTRODUCIMOS, SIN MÁS, EN LA OBRA, OTRO CAMPO ABANDONADO EN MANOS, EN EL MEJOR DE LOS CASOS, DE LOS INGENIEROS.

JEFE DE OBRA

EL JEFE DE OBRA ES QUIZÁS LA FIGURA MÁS DETERMINANTE DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, Y DE SU RESULTADO FINAL, DESDE LA CALIDAD DE LOS ACABADOS HASTA EL PROPIO BALANCE ECONÓMICO.

GENERALMENTE, EL JEFE DE OBRA NO HA PARTICIPADO EN LA CONFECCIÓN DEL PRESUPUESTO DE CONTRATACIÓN, OFERTADO CON UNA BAJA RESPECTO AL COSTE REAL RAYANDO, ALGUNAS VECES, LA TEMERIDAD, A PESAR DE LO CUAL SE VINCULA SU TRAYECTORIA EN LA EMPRESA CONSTRUCTORA AL RESULTADO ECONÓMICO FINAL DE LA OBRA.

ALO LARGO DE MI ACTIVIDAD HE ENCONTRADO, DESEMPEÑANDO ESTA FIGURA, A MAGNÍFICOS PROFESIONALES QUE HAN ANTEPUESTO LA CALIDAD Y EL RIGOR A CUALQUIER OTRO ASPECTO, A LOS QUE DESDE AQUÍ EXPRESO MI AGRADECIMIENTO.

LUGAR

LA REVISIÓN DE LOS TEXTOS DE LOS GRANDES MAESTROS DE LA ARQUITECTURA MODERNA YA HA SIDO OBJETO DE ESTUDIO EN NUMEROSAS PUBLICACIONES, PERO PIENSO QUE ES UNA PRÁCTICA SALUDABLE REFLEXIONAR SOBRE LA COARTADA QUE HAN OFRECIDO AL CAPITALISMO INMOBILIARIO. COMO MUESTRA VAYA ESTA «PERLA» DE LE CORBUSIER (L'URBANISME): «PIENSO, PUES, CON TODA FRÍALDAD, QUE HAY QUE LLEGAR A LA IDEA DE DEMOLER EL CENTRO DE LAS GRANDES CIUDADES Y RECONSTRUIRLO, Y HAY QUE SUPRIMIR EL CINTURÓN PIOJOSO DE LOS ARRABALES, TRASLADAR ÉSTOS MÁS LEJOS Y, EN SU LUGAR, CONSTRUIR POCO A POCO UNA ZONA DE PROTECCIÓN LIBRE QUE, EN SU DÍA, DARÁ UNA LIBERTAD PERFECTA DE MOVIMIENTOS Y PERMITIRÁ CONSTRUIR A BAJO PRECIO UNA CAPITAL CUYO VALOR SE DUPLICARÁ Y HASTA SE CENTUPLICARÁ».

HAY QUE SOSTENER QUE NO ES POSIBLE DISOCIAR LA CALIDAD DEL ALOJAMIENTO, INCLUSO DEL ALOJAMIENTO PARA VIVIENDA SOCIAL, Y SU ENTORNO. LA VIVIENDA DEBERÁ INTEGRARSE EN LA TRAMA URBANA DONDE EL PEATÓN PUEDA ACCEDER A LA MAYOR CANTIDAD POSIBLE DE ESTÍMULOS ESPERABLES DE LA ACTIVIDAD HUMANA.

MANZANA

LA MANZANA COMO UNIDAD URBANÍSTICA AUTÓNOMA, VIVENSA, MICROCOSMOS EN EL QUE SE ENTREMEZCLAN VIVIENDAS DE DISTINTOS TAMAÑOS CON COMERCIOS Y OFICINAS ABIERTOS A LA CALLE, TALLERES ARTESANOS, PEQUEÑOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (GUARDERÍA, GIMNASIO, SALA DE REUNIÓN), JARDINES DONDE PRACTICAR LA BOTÁNICA, EL ESPARCIMIENTO, LA CONVIVENCIA EN DEFINITIVA, YA NO FIGURA EN EL REPERTORIO DE LOS URBANISTAS. HA SIDO SUPLANTADA POR UNA CARICATURA DE MANZANA, DE 5.000 M², DE SUPERFICIE MEDIA, DE CRUJÍA ESTRECHA, SIN ZÓCALO COMERCIAL (INVIABLE POR LA PROXIMIDAD DE LA INEVITABLE GRAN SUPERFICIE), CON UN SOLO ACCESO PARA TODOS LOS PORTALES, UN PATIO CERRADO AL QUE SÓLO ENTRAN O ACUDEN LOS PROPIOS VECINOS; NO SÓLO NO GENERAN SOLIDARIDAD, SINO QUE AMPLÍA LOS EFECTOS MÁS PERVERSOS DE LAS PEQUEÑAS COMPARTIMENTACIONES SOCIALES Y ALEJA A SUS USUARIOS DE LA CIUDAD QUE LES RODEA.

MANTENIMIENTO

EL MANTENIMIENTO Y LA CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO Y DE LA PROPIA VIVIENDA DEBEN ORIENTAR TODAS LAS ETAPAS DEL PROYECTO Y DE LA CONSTRUCCIÓN. EL DISEÑO BRILLANTE DE UNA VIVIENDA SOCIAL QUE NO HAYA CONTEMPLADO SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN PUEDE SUPONER PARA EL USUARIO UN COSTE EQUIVALENTE A LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA, LLEGANDO EN ALGUNOS CASOS A PROVOCAR SU RENUNCIA.

RELACIONO ALGUNOS DE LOS FACTORES QUE INCIDEN EN UN COSTE ELEVADO DE MANTENIMIENTO:

ELECCIÓN DE UN SISTEMA ENERGÉTICO INADECUADO.

ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL, ESCALERAS Y ASCENSORES, QUE SIRVAN A UN REDUCIDO NÚMERO DE VIVIENDAS.

TRAZADO DE LAS INSTALACIONES COLECTIVAS QUE DIFICULTE SU REPARACIÓN.

EMPLEO DE MATERIALES E INSTALACIONES DE ELEVADO COSTE DE REPARACIÓN O REPOSICIÓN. REVESTIMIENTOS Y CARPINTERÍAS INTERIORES EXCESIVAMENTE BLANDAS.

AISLMIENTOS TÉRMICOS ESCASOS O MAL DISEÑADOS.

UTILIZACIÓN DE ELEMENTOS DE CERRAJERÍA FÁCILMENTE OXIDABLES EN EXTERIORES.

GRANDES ACRISTALAMIENTOS QUE CONLLEVEN UN ALTO COSTE ENERGÉTICO O QUE POR SU SITUACIÓN OBLIGUEN A LA UTILIZACIÓN DE ELEMENTOS AUXILIARES PARA SU LIMPIEZA.

AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS EN NÚMERO INSUFICIENTE.

ESPACIOS COLECTIVOS SOBREDIMENSIONADOS.

NORMATIVA

EL OBJETIVO DE UNA NORMATIVA ES DAR SOLUCIONES FRENTE A LA DEMANDA DE LA SOCIEDAD CONTEMPORÁNEA, Y SI SE APARTA DE ÉL DEBE PROCEDERSE NECESARIAMENTE A SU REVISIÓN. EN ESPAÑA, CON LIGERAS VARIACIONES EN ALGUNAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS, LA VIVIENDA SOCIAL ESTÁ SOMETIDA A ESTRUCTURAS NORMATIVAS QUE DEJAN ESCASO MARGEN A LA INNOVACIÓN. LAS EXIGENCIAS DEL PROMOTOR, PÚBLICO O PRIVADO, COARTAN CUALQUIER POSIBILIDAD DE EXPERIMENTACIÓN. EL PROYECTO SE REDUCE A UN EJERCICIO DE APLICACIÓN DE ESTÁNDARES, A MODO DE PUZZLE, DONDE LOS MÍNIMOS SE CONVIERTEN INEXORABLEMENTE EN MÁXIMOS. NO OBSTANTE, ES PRECISO DIFERENCIAR ENTRE LA NORMATIVA DE DISEÑO QUE, CON LIGEROS RETOQUES, ES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO DESDE 1969, Y LAS NORMAS DE CALIDAD QUE EQUIPARAN A LA VIVIENDA SOCIAL CON LA VIVIENDA DE PRECIO DE VENTA LIBRE. EN ESTE ÚLTIMO ASPECTO ES DE JUSTICIA RECONOCER LA LABOR QUE DESARROLLAN LOS SERVICIOS DE INSPECCIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID VELANDO POR EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA FRENTE A LAS TENTACIONES DEL PROMOTOR.

O

OFICIO

SEGÚN ADOLFO NATALINI, LA CONSTRUCCIÓN DE LA ARQUITECTURA ES UNA OPERACIÓN INTENCIONAL, COMPLEJA Y RESPONSABLE, QUE REQUIERE MUCHO TIEMPO Y SABER. LOS CONOCIMIENTOS QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCIÓN SON INNUMERABLES Y TODOS JUNTOS CONSTITUYEN EL OFICIO. EL OFICIO SE CONSIGUE CON PRÁCTICA Y TIEMPO. RECUERDO LA OBSEENIDAD CON QUE NOS OBSEQUIÓ ANTONIO LAMELA EN 1977 A LOS ARQUITECTOS CONVOCADOS A UNA MESA REDONDA PARA DEBATIR LA PROBLEMÁTICA DEL EJERCICIO PROFESIONAL, VIENIENDO A DECIR QUE SIGUIÉRAMOS SU EJEMPLO: «AL TERMINAR LA CARRERA COMPRÉ UN SOLAR, REDACTÉ UN PROYECTO, LO CONSTRUÍ A MIS EXPENSAS Y APRENDÍ EL OFICIO»...

ACTUALMENTE, CON UNA TASA DE PARO SUPERIOR A LA DE 1977, CON ENCARGOS CADA VEZ MÁS DILATADOS Y EXIGUOS, ES IMPENSABLE ALCANZAR UN NIVEL DE OFICIO ACEPTABLE ANTES DE LOS DIEZ AÑOS DE EJERCICIO. COMO ALTERNATIVA ME PERMITO RECOMENDAR A LOS RECIÉN TITULADOS QUE, TRANSITORIAMENTE, OCUPEN UN CAMPO, ABANDONADO Y DENDOSTADO, COMO ES EL DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTO-RAS, INVADIDO TRADICIONALMENTE POR APAREJADORES E INGENIEROS Y QUE, SIN DUDA, LES PROPORCIONARÁ FORMACIÓN Y CONOCIMIENTOS INDISPENSABLES PARA ABORDAR POSTERIOREMENTE Y CON SOLVENCIA LA PRÁCTICA DE LA PROFESIÓN LIBRE.

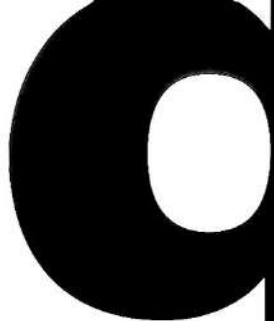
OKUPACIÓN

EN LA COMUNIDAD DE MADRID SE CONTABILIZAN 200.000 VIVIENDAS VACÍAS, SIN INCLUIR LAS RESIDENCIAS SECUNDARIAS DE FIN DE SEMANA O VACACIONALES. EL NÚMERO DE DESAHUCIOS ES DE 20 FAMILIAS CADA DÍA. SÓLO EN UNA SOCIEDAD ENFERMA PUEDE OCURRIR QUE UN ESCANDALOSO NÚMERO DE VIVIENDAS PERMANEZCAN VACÍAS E IMPRODUCTIVAS DURANTE AÑOS Y, AL MISMO TIEMPO, SU CÓDIGO PENAL TIPIFIQUE LA «OKUPACIÓN» COMO DELITO.

P

PLAZOS

EL PLAZO DE EJECUCIÓN PACTADO CONTRACTUALMENTE ENTRE CLIENTE Y EMPRESA CONSTRUCTORA, A MENUDO NO GUARDA RELACIÓN CON EL PROYECTO NI CON SU PROCESO CONSTRUCTIVO. EL CLIENTE IMPONE UN PLAZO IMPOSIBLE, APREMIADO POR LA PRESIÓN DE LA DEMANDA, Y LA EMPRESA CONSTRUCTORA LO ACEPTA PARA MEJORAR SU RESULTADO ECONÓMICO VÍA REDUCCIÓN DE GASTOS GENERALES. EN ESTE PROCESO, EL PODER DE INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO ES INEXISTENTE Y CUALQUIER OBJECCIÓN ES INTERPRETADA COMO INJERENCIA U OBSTRUCCIÓN. POCO IMPORTA LA COMPLEJIDAD DEL PROYECTO, SU TIPOLOGÍA, NI EL PROCESO CONSTRUCTIVO. EL PLAZO ES SIEMPRE EL CONVENIDO, OSCILANDO EN DOS O TRES MESES EL ADMITIDO PARA 60 Ó 120 VIVIENDAS. EL RESULTADO TIENE MUCHO QUE VER CON LOS ACABADOS DEFICIENTES Y LOS ACCIDENTES LABORALES CAUSADOS POR LOS DESTAJOS. EL PROYECTO DEBERÍA INCLUIR O IR ACOMPAÑADO DEL MÉTODO CONSTRUCTIVO A EMPLEAR Y EL CRONOGRAMA ADECUADO CORRESPONDIENTE. SU REDACTOR DEBERÍA SER UN PROFESIONAL ESPECIALIZADO O EL MISMO ARQUITECTO SI SUS PLANES DE ESTUDIO NO PASARAN DE PUNTILLAS SOBRE ESTA MATERIA, Y SIEMPRE CUALQUIER MODIFICACIÓN DEBERÍA REQUERIR SU APROBACIÓN.



PROGRAMAS

YA NO EXISTE LA FAMILIA ESTÁNDAR NI NECESIDADES ESTÁNDAR. CADA DÍA EMERGEN NUEVAS FORMAS DE VIDA Y NUEVAS ESTRUCTURAS DE CONVIVENCIA PARA LAS CUALES YA NO SIRVEN LOS PROGRAMAS Y LOS ESTÁNDARES SUPERFICIALES.

HA DESCENDIDO DE MANERA ALARMANTE EL ÍNDICE DE NATALIDAD. HA AVANZADO LA EDAD DE JUBILACIÓN HA AUMENTADO EL ÍNDICE DE CELIBATO Y EL DE LAS FAMILIAS MONOPARENTALES. LA EDAD EN LA QUE LOS HIJOS ABANDONAN EL HOGAR ES CADA VEZ MÁS ALTA.

LOS HÁBITOS TAMBIÉN HAN EVOLUCIONADO. CADA VEZ ES MÁS FRECUENTE EL TRABAJO EN EL PROPIO DOMICILIO. LOS INTERVALOS EN LAS COMPRAS SON MÁS DILATADOS. LA ESTRUCTURA CONYUGAL PRONTO VA A DEJAR DE SER PREDOMINANTE. LA INDIVIDUALIZACIÓN DENTRO DE LA PROPIA VIVIENDA SE HACE DESEABLE.

NO OBSTANTE, VENIMOS REPITIENDO INCESANTEMENTE EL MISMO PROGRAMA (SALÓN, TRES DORMITORIOS, COCINA Y BAÑO, EN 70 m²). SUSTITUYENDO LA CONCIENCIA DE LO REAL POR LA CONCIENCIA BUROCRÁTICA DE UNA NORMATIVA QUE ESTÁ EN VIGOR DESDE 1969.

EN LA DETERMINACIÓN DEL PROGRAMA ES QUIZÁS EL MOMENTO EN QUE EL CARÁCTER DE LA VIVIENDA COMO BIEN FUNDAMENTALMENTE CONSERVADOR SE PONE DE MANIFIESTO. INCLUSO LOS USUARIOS MÁS JÓVENES NO ACEPTAN PLANTEAMIENTOS INNOVADORES, FUNCIONALES O ESTÉTICOS, QUE MANIFIESTAN COMPARTIR PERO QUE PONEN EN PELIGRO LA ESENCIA DE VIVIENDA-MERCANCÍA HIPOTECABLE Y VENDIBLE.

¿QUÉ HACER?

¿QUÉ HACER FRENTE A LA VULGARIDAD DE LOS ENCARGOS, LA APATÍA Y EL ENTREGUISMO PROFESIONAL?

ALGUNOS «HÉROES» PUEDEN HACER SUYA LA FILOSOFÍA DE VITTORIO MAGNANO LAMPUGNANI: «UN ARQUITECTO QUE SEA ALGO MÁS QUE EL CÓMPICE VOLUNTARIO DE POLÍTICOS O PROMOTORES NO CONSTRUYE UN EDIFICIO PARA ADECUARLO AL MUNDO, SINO PARA ESTABLECER UN EJEMPLO».

PARTICULARMENTE, COMPARTO EN MAYOR MEDIDA LA ESTRATEGIA DE SUBSISTENCIA DE SU COMPATRIOTA, VITTORIO DE SICA, QUIEN INTERVENÍA EN CUANTAS PELÍCULAS DE LA SERIE B FUESEN NECESARIAS, SIEMPRE CON CIERTA DIGNIDAD, PARA PERMITIRSE PRODUCCIONES DE CALIDAD EN LAS QUE INVITABA A COLABORAR A LOS MEJORES PROFESIONALES DEL MOMENTO.

R RESPONSABILIDAD

LOS ARTÍCULOS 1484, 1591 Y 1909 DEL CÓDIGO CIVIL TRATAN, SIN CONSEGUIRLO, DE DETERMINAR LA RESPONSABILIDAD DE LA INTERVENCIÓN DE LOS ARQUITECTOS EN LAS OBRAS. LA CONFUSIÓN HA CONDUCTIDO A UNA JURISPRUDENCIA QUE SUELE EXTENDER LA RESPONSABILIDAD A TODOS LOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE FORMA SOLIDARIA. ANTE LA INSEGURIDAD E INCERTIDUMBRE QUE ELLO COMPORTA, ARQUITECTOS, APAREJADORES, INGENIEROS COLABORADORES, EMPRESAS CONSTRUCTORA Y SUBCONTRATAS ESTAMOS ASEGURANDO EL MISMO PRODUCTO CON PÓLIZAS DE PRIMAS ASTRONÓMICAS.

DEL OTRO LADO, LA PARTE MÁS DÉBIL DEL PROCESO, EL USUARIO, ES OBLIGADO A COMPARECER ANTE LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA PARA FORMULAR CUALQUIER DEMANDA. COMO DATO ESCLARECEDOR BASTA RECORDAR QUE EL NÚMERO DE QUEJAS RELATIVAS A LA VIVIENDA, PRESENTADAS EN 1997, ANTE LA UNIÓN DE CONSUMIDORES DE ESPAÑA SUPERÓ EL NÚMERO DE 53.000.

EL PROBLEMA ES PARTICULARMENTE SANGRANTE PARA LOS ARQUITECTOS QUE INTERVENIMOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES DONDE PRESUPUESTOS DE GUERRA NO PERMITEN LA UTILIZACIÓN DE MATERIALES DE CALIDAD NI LA CONTRATACIÓN DE EMPRESAS DE CONTROL.

ACABA DE APROBARSE UNA LEY DE EDIFICACIÓN (21-10-99) QUE INTENTA ESTABLECER UNA CONFIGURACIÓN LEGAL DE LOS DIVERSOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA EDIFICACIÓN, FRENTE A LA CUAL SOY PESIMISTA YA QUE NO IMPLICA LA TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA DE PRODUCCIÓN, SINO LA PERPETUACIÓN DEL MISMO, PARCHEANDO LAS LAGUNAS EXISTENTES.

S SEGREGACIÓN

LA TRADICIONAL SEGREGACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL A LA PERIFERIA DE MADRID TUVO SU INFLEXIÓN CON LA LLEGADA DE LAS ADMINISTRACIONES SOCIAL-COMUNISTAS QUE OFRECIERON PROGRAMAS DE SOLARES EN RÉGIMEN DE CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE O PARA LA INSERCIÓN DE POBLACIÓN MARGINAL EN EL CASCO URBANO. CON LOS NUEVOS GOBIERNOS SE HA REGRESADO A LA EXPULSIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL A LA PERIFERIA DE LA PERIFERIA Y AL REAGRUPAMIENTO DE LA POBLACIÓN MARGINAL EN «APARTHEIDS» PARA LOS QUE SOLAMENTE, DE LA ALARMA SOCIAL CAUSADA POR LA DELINCUENCIA, Y LAS IMÁGENES DE LOS SERVICIOS INFORMATIVOS DE LA TELEVISIÓN, CABE ESPERAR OTRO PLANTEAMIENTO.

TECNOLOGÍA

LA VIVIENDA SOCIAL, GRACIAS A LA TECNOLOGÍA, ES MÁS CONFORTABLE QUE LA CONSTRUIDA CINCUENTA AÑOS ATRÁS. SI BIEN HEMOS DE CONVENIR QUE SU TIPOLOGÍA ES AHORA MÁS INSUSTANCIAL. LA ADMINISTRACIÓN HA IMPUESTO UNA SERIE DE NORMAS DE CALIDAD QUE HA OBLIGADO AL PROMOTOR A INTRODUCIR UN NIVEL DE TECNOLOGÍA, EN ALGUNA OCASIÓN, SUPERIOR AL DE ALGUNAS PROMOCIONES DE PRECIO DE VENTA LIBRE. ¿ALGUIEN PUEDE SOSTENER QUE, DE NO EXISTIR NORMATIVA, EL MERCADO HUBIESE OBLIGADO A EQUIPAR LA VIVIENDA SOCIAL DE ASCENSOR, CALEFACCIÓN, AISLAMIENTOS, APARCAMIENTOS, ETC.?

LA TECNOLOGÍA PUEDE VOLVERSE TAMBIÉN EN CONTRA DE LOS CIUDADANOS COMO OCURRIÓ CON LA INVENCIÓN DEL ASCENSOR (E.G. OTIS - NEW YORK, 1857), CONVIRTIÉNDOLE EN INSTRUMENTO DE LA ESPECULACIÓN COMO DENUNCIÓ ALGUIEN TAN POCO SOSPECHOSO COMO F. LLOYD WRIGHT: «EL RASCA-CIELOS ES UNA ESTRATAGEMA PARA MULTIPLICAR LAS ÁREAS PRIVILEGIADAS TANTAS VECES COMO SEA POSIBLE VENDER Y VOLVER A VENDER LA SUPERFICIE DEL TERRENO PRIMITIVO». DE HECHO EL ASCENSOR ACABÓ CON LA «INTEGRACIÓN SOCIAL» QUE NECESARIAMENTE SE PRODUJÓ EN LAS CIUDADES HASTA EL SIGLO XIX EN QUE EL PODER ADQUISITIVO DE LAS CAPAS SOCIALES TENÍA SU TRADUCCIÓN EN LA OCUPACIÓN DE LOS NIVELES DE UN EDIFICIO. NO HAY QUE PEDIR ESFUERZO EXCESIVO PARA IMAGINAR EDIFICIOS DISPERSADOS EN LUGARES EN MEDIO DE NINGUNA PARTE, CONECTADOS MEDIANTE CANALES INMATERIALES, PARA LA TECNOLOGÍA TELEMÁTICA E INFORMÁTICA, NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL TRABAJO EN EL PROPIO DOMICILIO, EL OCIO, LA INFORMACIÓN, EL CONSUMO, LA EDUCACIÓN... Y DONDE EL CONTACTO FÍSICO O LA RELACIÓN VECINAL SEA SOSPECHOSA. LA CALLE SERÍA RELIQUIA DEL PASADO.

TERRAZA

TERRAZA, SALÓN Y BLOQUE FUERON ELEMENTOS ESENCIALES EN CUALQUIER PROYECTO RESIDENCIAL DEL MOVIMIENTO MODERNO. LAS TERRAZAS ERAN ESPACIOS, DE DIMENSIONES SUPERIORES A 2,50 x 5,00 M., QUE EN LA INTIMIDAD ALBERGABAN TODO TIPO DE FUNCIONES, COMER, DORMIR, PRACTICAR EL EJERCICIO FÍSICO Y HASTA DESARROLLAR LA BOTÁNICA. EN NUESTRO PAÍS, TAL HALLAZGO ARQUITECTÓNICO CALÓ DE MANERA QUE LA MAYORÍA DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES FAVORECIERON SU PRESENCIA AL EXCLUIRLAS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA. PRONTO LOS OPERADORES INMOBILIARIOS BURLARON LA IDEA, COLMATANDO LAS FACHADAS DE TERRAZAS DE DIMENSIONES RIDÍCULAS, SITUADAS EN NO IMPORTA QUÉ ORIENTACIÓN Y CONDENADAS DE ANTEMANO A SER ACRISTALADAS PARA ATENUAR LA ESCASEZ SUPERFICIAL DE LA VIVIENDA. PARA FRENAR TAL ABUSO, LOS AYUNTAMIENTOS VOLVIERON A CONSIDERAR A LOS ESPACIOS EXTERIORES VINCULADOS A LA VIVIENDA COMO SUPERFICIE CONSTRUIDA, FIRMANDO CON ELLO EL ACTA DE DEFUNCIÓN DE LA TERRAZA, QUE PERVERVE ÚNICAMENTE EN RESIDENCIAS DE PRECIO INACCESIBLE Y COMO UN ELEMENTO DE LUJO AÑADIDO.

URBANISMO

EL URBANISMO INFLUYE DE MANERA DETERMINANTE EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL. EL REPERTORIO TIPOLÓGICO QUE HA OFRECIDO EL PLANEAMIENTO ORDENADO DESDE LA ADMINISTRACIÓN Y EL QUE PRESENTA LA INICIATIVA PRIVADA PARA LOS NUEVOS BARRIOS (PAUS) DE MADRID SE REDUCE A LOS ANTIGUOS PATRONES DE LA MANZANA COMPACTA Y CERRADA, A HILERAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y A BLOQUES SITUADOS ALEATORIAMENTE, ALGUNO FORMANDO ARCO PARA REMATE DE «GRACIOSAS» ROTONDAS. VOLÚMENES HIPERDETERMINADOS POR ORDENANZAS PREVISTAS PARA VIVIENDAS DE PLANTA ANODINA FRENTE A LAS QUE CUALQUIER INNOVACIÓN QUE COMPORTE RETRANQUEOS, VACÍOS O DESARROLLO VERTICAL, OPERA EN DETRIMENTO DEL APROVECHAMIENTO DE EDIFICABILIDAD, AL QUE NINGÚN PROMOTOR ESTÁ DISPUESTO A RENUNCIAR. ES LA CAUSA DE QUE BARRIOS ENTEROS O NEODENSANCHES DECIMONÓNICOS SEAN ESPANTOSAMENTE HOMOGÉNEOS, CONTRIBUYENDO SU REVESTIMIENTO, OMNIPRESENTE LADRILLO, A QUE PAREZCAN DISEÑADOS POR LA MISMA MANO.

VIVIENDA SOCIAL

FINALMENTE, CREO NECESARIO PRECISAR QUE TODAS ESTAS REFLEXIONES VAN REFERIDAS A LA VIVIENDA SOCIAL, ENTENDIENDO COMO TAL LA DESTINADA A SATISFACER LAS NECESIDADES DE LAS CAPAS MÁS DESFAVORECIDAS DE LA SOCIEDAD, Y QUE SE CONSTRUYE CON LA AYUDA O FINANCIACIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS, PARA LO CUAL SU DISEÑO DEBE CERNIRSE A UNA NORMATIVA ESTRICTA Y PREDETERMINADA.

REFLECTIONS ON SOCIAL HOUSING

a
rchitects

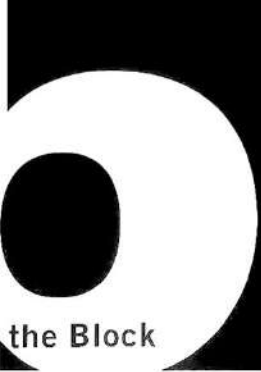
Social housing had its heyday in the 20s and 30s, when, in a manner perhaps Utopian and at times erroneous, the masters of the Modern Movement – then still being germinated and consolidated – fought fiercely for the least fortunate layers of society, taking housing as a raw material for disciplinary reflection and bequeathing us with a legacy that has been repeatedly imitated but very seldom surpassed: Weissenhof 1927 (Mies van der Rohe, P. Oud, Walter Gropius, Le Corbusier, Bruno Taut), Werkbund 1932 (Richard Neutra, Adolf Loos, G. Rietveld).

Today's 'holy cows' have lost all interest in social housing, feeling more drawn to the great international competitions for airports, museums and commercial centers, all this in the heat of political attitudes that seek to increase their 'prestige' through projects closer in character to the city-spectacle than to architecture. It is a sign of the times.

the Administration

The construction of good housing for society's most helpless sectors can only be carried out with the active commitment of the administration.

The market will never take care of social needs. It does not look at housing as a use product, but as an exchange value.



the Block

Most of the architects who attached themselves to the international movement defended the typology of the open city block, an independent construction surrounded by landscaped, tree-grown spaces, set away from the network of streets, on a grid in which vehicular and pedestrian flows were painstakingly hierarchized. The natural landscape became the basic support of the urban realm, the ultimate aim being the integration of city and nature.

The open block has in the past decades practically disappeared from Madrid's urban repertoire, and justifiably so, we must agree. The arid, treeless landscape of its peripheries has little to do with the lush masses through which one can hardly discern the blocks of cities of the north and Central Europe.

Developers prefer the closed, perimetral block typology, with its clear-cut alignments delimiting public and private spaces, and the complicity of an administration interested in reducing and concentrating the public spaces that need to be urbanized, maintained and safeguarded. What better way to lure buyers than by offering a private garden and swimming pool? The marriage of developer, administration and user turns out perfect, and the urbanist is sure to comply as well if forced to work around a strictly economic set of criteria. The costs incurred in the purchase of land staked out for roads and free spaces, and in urbanizing it with the closed block typology (creating around 60 m²/dwelling), can multiply many times over in the open block typology.

Balconies

The balcony, the living room and the block were essential elements of residential projects of the Modern Movement. Balconies were spaces larger than 2,5 x 5 meters which could accommodate every type of domestic activity: eating, sleeping, physical exercise, and even gardening. In Spain, this architectural discovery caught on to such an extent that most municipal guidelines actually encouraged its presence, by excluding it from the allowed count of built area. Real estate operators were soon ridiculizing the idea by cluttering facades with balconies of ridiculous dimensions – situated anywhere, without regard for directions, and precondemned to be eventually glazed by users wanting to alleviate the dwelling's stark lack of floor area. To put a break to such abuse, town halls decided to once again consider all exterior spaces connected to the dwelling as part of the total built area, thereby putting an end to the balcony, which now survives only in high-priced residences as an added luxury element.



Clientele

Our clients have mostly been cooperativists with very limited resources, to whom it is necessary to explain projects in large assemblies. Mutually enlightening debates would be held here. Occasionally the atmosphere would turn tense, and even sterile, especially when disparate sets of values clashed head-on.

Against the attitude of some masters—a case in point being the phrase Le Corbusier used in a message to the C.G.T. syndicate: “Teach your people how to inhabit a house”—I sincerely believe that we must learn from the user as much as the user can learn from the architect.

Relations with the real estate developer are more complex. Theoretically, client and architect must maintain a fluid dialogue on rationality and economy. But in practice it is not so. At the bottom of everything are factors like personal power, self-assertion and the capacity to decide. These factors are what direct the design and building process.

City-block

The city-block as an autonomous urbanistic unit—Viennese, a microcosmos that mixes dwellings of different sizes with shops and offices opening on to the street, artisans’ workshops, small communal facilities (daycare centers, gymnasiums, meeting rooms), garden plots in which to plant, recreational zones, in fact anything implying community life—has ceased to be part of the repertoire of town planners. It has given way to a caricature measuring an average of 5,000 square meters, with a narrow bay, no commercial ground floor, a single access for all the entrances, and a closed courtyard accessible only to residents. Not only does this not generate neighborly solidarity; it actually accentuates the most perverse effects of society’s divisions, and isolates residents from the city around them.

Competitions

the Craft

The competitions for social housing developments that the administration organizes are generally a lost cause from the start, in the sense that everything is pre-established by municipal and other guidelines: bureaucratic inertia, in sum.

From a professional point of view, they no longer are an opportunity to express ideas freely, but simply a means through which to try to survive for the next two years. How else can one explain the participation of over three hundred teams in some of the competitions organized by the COAM Foundation? Or the fact that an overwhelming majority simply transfers the prevailing norms and guidelines on to paper?

The past years have witnessed a proliferation of competitions organized by public organisms for construction companies, in which the project is a mere translation of the economic offer. If to the administration social housing is just merchandise, what more to the private developer?

According to Adolfo Natalini, the building of architecture is an intentional, complex and responsibility-charged operation requiring time and knowledge. The body of knowledge that goes into construction is vast, and all this knowledge constitutes the craft. The craft requires practice and time.

I recall an obscurity of Antonio Lamela in 1977, addressed to architects summoned to a round table debate on the problem of the professional practice: "On finishing my studies I bought a lot, designed a project, and built it with my own funds, and I learned the craft." And he went on to suggest that we follow his example.

Nowadays, with an unemployment rate exceeding that of 1977 and commissions ever increasing in scale, it is impossible to maintain a certain level of craft. As an alternative I would advise recent graduates to venture into the abandoned, reviled field of construction firms, which is invaded by quantity surveyors and engineers and will undoubtedly give young architects the training and know-how necessary to set up their free professional practices.

e

Execution deadline

The construction time-frame agreed on between the client and the contractor rarely reflects the realities of the design and building process. Pressured by demand, the client imposes an impossible deadline, and the contractor accepts it so as to improve the final balance sheet through reduced general expenses. Here the architect has no power of intervention whatsoever, and any objection raised is interpreted as an interference or a hindrance.

The complexity of the project is of no matter, and so are typology and the actual building process. The deadline holds, oscillating between two and three months for 60-120 dwellings. Deficient finishes are a common consequence, as are accidents on site.

A project ought to include or be accompanied by a clear statement as to the building procedure to be applied, along with a chronogram. It should be drawn up by a professional trained in this sort of thing, or by the architect himself, granting his practice is not among those that duck out of such matters, and any modifications must be duly approved by him.

f

Facades

The facade forms a building's most public image and that which stands out within the urban fabric. Its users assign it the function of announcing their 'status', and any solution that strays from this concept is systematically turned down.

In social housing buildings, facades are ideally to neutral to a certain degree. Openings are not to reveal any specific purpose if the interior flexibility demanded by the expectable evolution of the family set-up during the building's lifetime is to be made possible. Let us point out here that the concept of neutrality need not mean repetition, but capacity to be used for different functions.

Flexibility

Our practice has generally had to define elements to the last detail without an inkling as to the people who are to use the building. This is something imposed by the developer, by municipal guidelines, by the rules of subsidized housing, as well as by the future residents. Only in a timid manner are we allowed to introduce elements that offer flexibility, such as plasterboard partitions, large-paneled sliding doors, or neutral-looking window. These are mere hints of flexibility, far removed from Rem Koolhaas' definition of it as 'the creation of a capacity to permit different and even opposed interpretations.'

There is a need for an in-depth revision of guidelines, perhaps along the lines of the French model for the so-called 'Experimental Realizations', or of the Dutch model that allows a certain percentage of dwelling-dining rooms in each development. The architect limits his design to the structural support, the outer envelope, the roof, the vertical communication cores, and the areas whose dimensions suffice to accommodate all necessary building services. With the consequent cost-saving, the eventual users find themselves with up to 40% more floor area.



Gallery

This practically extinguished architectural element must be reinvented if we are to rid ourselves of the fragmented, tortured facade cluttered with miradors, balconies and drying terraces of ridiculous dimensions and high construction costs. The gallery renders the heavy building envelope unnecessary. It consists of two sheets of glass that define an intermediate space in which to carry out several domestic functions, giving the dwelling maximum flexibility without altering the facade.

In the course of my career, not once have I been able to introduce this element. The laws governing officially subsidized housing bring down the selling price of gallery floor area by 50%, and developers are never willing to exchange income for quality.

The possibilities that the gallery offers are many, as well illustrated in two French projects: Francis Soler's housing block on Rue E. Durkheim in Paris, and Jean Nouvel's apartments in Tours.

Guidelines

The purpose of official guidelines is to meet demands of contemporary society. Any straying from this purpose calls for a revision. In Spain, barring slight variations in some autonomous regions, social housing is subjected to strict guidelines that leave little room for innovation. The specifications of the developer, whether public or private, block all chances at experimentation. The project is reduced to an exercise on applying standards, in the manner of a jigsaw puzzle, where minimums inexorably become maximums. Nevertheless, it is important to distinguish between design guidelines on one hand, which have been in force since 1969, with only slight modifications along the way, and quality guidelines on the other, which have the effect of putting social housing on a level with free-market priced housing. In this regard we must acknowledge the efforts of the Madrid regional government's inspection services to ensure that guidelines are followed, over and above the temptations that developers are exposed to.

Industrialization

Industrialization is not possible without rationalization (not to be confused with repetition), and in no sector is this more ideally applicable than in that involving social housing programs.

The building industry presents a bleak panorama in this field. By definition a prefabricated element ought to have a finer finish, but in practice it has a poorer finish than elements executed through traditional procedures. This may be because construction is the productive sector that least invests in research.

The administration ought to boost the initiative by using industry in its programs and subsidizing private developers, that is, giving them incentives to apply industry to their developments. The idea is to convince the sector that industrialization can bring about an increase in quality and an optimization of production costs.

From a professional point of view, we architects must admit that we have shied away from concerning ourselves with the details of building materials manufactured in workshops or factories. We look at catalogs and promotional pamphlets, choose products, and proceed to use them on site, without giving the matter any further thought. Hence another field entrusted, at best, to engineers.

Land

The cost of housing cannot be lowered without a lowering of the price of land, and this is only possible with the intervention of the public administration, whether through the forced cession of property rights to cooperatives and related non-profiteering agents, or through the direct construction of dwellings by municipal and regional government corporations.

The instrument that makes this policy possible are the Municipal Land Heritage programs that aim to counter monopolies and regulate market prices. By allotting surplus values to the community at large, they bring about an equitable redistribution of property.

The case of the municipality of Alcorcón (200,000 inhabitants), which I have firsthand knowledge of thanks to the work I have carried for it, is a good example. Through a program for 2,000 social housing units, it not only managed to do something for those sectors of the population most in need of housing, particularly young people, but also had the effect of bringing down demand, so much that even the market prices of privately developed housing were reduced considerably.

The latest amendments to land laws, however, have drastically cut down on the property cessions, in favor of market laws. These, according to neoliberal ideologies, have built-in mechanisms of correction and regulation. Four years after the passing of the decree of land-liberalizing measures (June 1996), the price of housing in Madrid has gone up by 20%.

Maintenance

The future maintenance and conservation of a building and each individual living unit must have a bearing on all stages of design and construction. A social housing development that is brilliantly designed but without a thought to its maintenance and conservation can end up costing the user as much as the monthly mortgage note, and there have been cases where the user as a result has renounced his rights to the property altogether. Following are some causes of high maintenance costs:

- An inadequate energy system.
- Vertical communication elements, such as stairs and elevators, that serve a reduced number of dwellings.
- Collective building services organized in such a way that makes them difficult to repair.
- Materials and installations that are expensive to repair or replace.
- Fragile interior claddings and frames.
- Scant or badly designed thermal insulation
- Exterior metal frames that rust easily.
- Large surfaces of glazing which incur high energy costs or are positioned in such a way that auxiliary elements are needed to clean them.
- Grouping of dwellings in insufficient numbers.
- Oversized communal spaces.

Okupation

The autonomous region of Madrid accounts for 200,000 vacant dwellings, not counting second residences for weekends or vacations. The rate of exhaustion is 20 families per day.

Only in a sick society can such a scandalous number of dwellings remain unoccupied and unused for years on end, and only a sick society can have a penal code that considers 'okupación' (squatting) an offense.

Piecework

Social housing jobs tend to be contracted at lower than 15% of real total cost. Contractors get their money back, among other ways, by tightening the execution deadlines they impose on those they subcontract. Speed is given priority, at the cost of quality, and what makes things even worse is that up to 50% of the workers on a building site are unskilled or unspecialized. One very important consequence from a human viewpoint is that Spain's building sector has the highest accident rate in all of Europe.

Prospects

The future of social housing in Spain seems dim, if not outright black, and authorized voices have been saying so for some time now. In Javier Seguí's words, "Housing will eventually cease belonging to the specific field of architects." Ignacio Paricio declares that for the past 25 years, housing has not been architecture at all. And Aldo Rossi himself prophesied way back in 1962 that the architect would be less and less involved with residential problems, that housing would merely address certain well-defined technical and economic demands.

For centuries housing was not a thing that involved architects. Architects were concerned exclusively with 'delicate things', leaving the matter of housing in the hands of craftsmen. Today, is it right for us to entrust the construction of collective housing to industry?

Place

Revisions of the writings of the great masters of modern architecture have been studied in numerous publications, but I believe it a good thing to reflect on the alibi that they have provided to real estate capitalism. A perfect example are these lines of Le Corbusier (L'Urbanisme): "I therefore believe, with all objectivity, that we must arrive at the idea of demolishing and reconstructing the centers of big cities, and that we must eradicate the filthy belts of the poor quarters, push these farther outward, and gradually build in their place a regulation-free zone which one day will lead to total freedom of movements and make it possible to build, at low costs, a capital whose value will rise two-fold and even a hundred-fold."

It must be reiterated that quality cannot be dissociated from housing, not even social housing. Housing must be integrated into the urban fabric, and the pedestrian must have access to as many stimuli of human activity as is possible.

Programs

There is no longer such a thing as the standard family. Nor are there standard needs. Each day gives rise to new ways of life and new living arrangements for which programs and superficial standards are no longer valid.

The birth rate has gone down alarmingly, the retirement age has risen, the frequency of celibacy has increased, so has the number of single-parent households, and children take longer and longer to leave home.

Customs are also evolving. More and more people work at home, the intervals between grocery days are ever widening and the conjugal set-up will soon cease to be the dominant case. All this calls for more individualized dwellings.

And yet we stick to the same old pattern: living room, three bedrooms, kitchen and bath, all within 70 square meters. The bureaucratic conscience of guidelines drawn up way back in 1969 must give way to an awareness of new realities. Still, now may be the time for the character of the dwelling as a basically conservative commodity to manifest itself. After all, even the youngest users generally reject innovations, whether functional or esthetic, when these endanger the essence of a mortgageable, salable dwelling-merchandise.

Responsibility

Articles 1484, 1591 and 1909 of the Civil Code try, albeit in vain, to determine architects' responsibility over their works. Confusion has led to a jurisprudence that, in a supposed spirit of solidarity, tends to place responsibility on all those involved. The resulting insecurity and uncertainty compels architects, quantity surveyors, collaborating engineers, contractors and subcontracted parties to insure one same product through policies with astronomical premiums.

The weakest party in the process is the eventual user, who is forced to go to court to file a lawsuit. More than 53,000 complaints having to do with housing were received in 1997 by Spain's Union of Consumers.

The problem is particularly flagrant for architects involved in social housing, where budgets allow neither the use of quality materials nor the contracting of control-oriented firms.

A building law has recently been passed, dated 21 October 1999, which establishes a legal configuration of the various parties involved in construction, but I am pessimistic about it because it does nothing to transform the production system. By merely patching up existing lacunae, it actually perpetuates it.

Space

The economic effort needed to accede to housing is measured as the quotient between the price of the dwelling and the family's income. A quotient of 3 is considered ideal; that is, with the effort not exceeding 30% of family income. The average quotient here in Madrid is 8. As a result, first-time home buyers find themselves doomed to mortgage the next fifteen years of their lives, only to end up in ever more meager and ever less safe lodgings. One truly gets saddled with debts when it comes to the acquisition of a house.

We are required to go by some very rigid prototypes that, spanning distances, recall those of the Settlement Absorption Units of the 50s. Here, Madrid's most brilliant architects carried out real feats to design minimal dwellings, of the kind where corners were turned into living rooms, kitchens and bedrooms. Real estate firms opportunistically made the most of these prototypes. If prices and demand continue to rise as they do, we will have to accept Toyo Ito's prophecy. "In the future, a bed, a video machine and a garbage grinder will suffice to furnish a home," and we may even have to expect the appearance in the market of the carts that Krzysztof Wodiczko designed for the homeless:

Site Supervisor

The site supervisor is perhaps the main deciding factor in the building process and final result, bearing upon everything from the finishes to the balance sheet.

In general the site supervisor does not take part in the budgeting of contracts...

In my work I have had the privilege of coming across splendid professionals performing the function of site supervisor, who have placed quality and rigor before all other criteria. To them I wish to express my gratitude.

Segregation

The traditional condemnation of social housing to Madrid's peripheral areas had an about-turn with the advent of the social-communist administrations, which offered parcels on a cession-of-property-rights basis in order to insert marginal sectors of the population into the urban core. But, worried about the social alarm caused by delinquency and about the images that information services flash on television, recent governments have resumed the expulsion of social housing to the periphery of the peripheries, and the grouping of marginal groups into 'apartheids'.

Social Housing

I believe it necessary to point out that all the foregoing reflections refer specifically to social housing, this being housing meant to satisfy the needs of society's weakest layers and built with the help or financing of public resources, for which reason its design is necessarily subjected to a strict and predetermined set of guidelines.

Technology

Social housing today, thanks to technology, offers more comforts than that built fifty years ago, although we must admit that it is typologically more insubstantial. The administration has issued a series of quality guidelines that compels the developer to introduce a certain degree of technology in each project, a degree that occasionally surpasses that of private developments. In the absence of guidelines, can anyone maintain that the market will naturally compel builders to equip social housing developments with elevators, heating, insulation, parking, etc?

Technology can also work against the citizens, as what happened when the elevator was invented (E.G. Otis, New York, 1857). Frank Lloyd Wright said: "The skyscraper is a stratagem through which to multiply privileged areas as many times as the area of primitive land can be sold and resold." In fact the elevator marked the end of the 'social integration' that naturally happened in 19th-century cities, where the purchasing power of social classes was translated into the occupation of a building's floor levels. It takes little effort to imagine buildings dispersed in now-here lands, connected by the invisible channels of telecommunications and computers technology that are necessary for work at home, for leisure, for information dissemination, and even for consumption and education, in such a way that physical contact and neighborly relationships become suspect, and the street, a relic of the past.

Urban planning

Urban planning has a direct bearing on social housing projects. The typological repertoire that the masterplans drawn up by the administration impose, and that which private initiatives for Madrid's new districts (PAUs) offer, are reduced to the old models for compact perimetral city-blocks, rows of one-family houses, and aleatorily positioned blocks, with some construction forming an arch to wrap up 'graceful' roundabouts. That is, volumes rigidly predetermined by guidelines for dwellings with anodyne floor plans, as against dwellings where any innovation yields setbacks, voids or vertical developments. These work against the capitalization of buildable space, which no developer is willing to renounce. The result is that entire districts or neo-'ensanches' are frightfully homogeneous, and the omnipresent brick cladding contributes to this, in such a way that one would think they are designed by one same hand.

W

Waste

In any social housing development carried out with conventional means, it is estimated that the NO-QUALITY cost amounts to 15% of the overall budget. Here we can include factors like errors in the project, disorganization in execution, defective materials, faulty installation thereof, etc. Moreover, the volume of accumulated rubble, amounting to a third of the total volume of the construction, has to be transported to dumping sites, involving the further energy and environmental costs that are traditionally considered a negative thing. Prefabrication – or better, industrialization – would ease the problem by helping to rationalize the building process.

Another type of wastage is that caused when a new resident, officially with very limited resources at hand, mysteriously comes up with enough funds to upgrade the materials of his. Brand new tiles, floorings and frames are pulled out and demolished, without a chance of being reused. Likewise considerable as a form of passive wastage is the un-use, sometimes for long periods, of totally finished living space, for which the absent proprietor has received substantial subsidies from the administration.

W

What to do?

What to do in the face of vulgar commissions and the submissive, apathetic profession?

Some 'heroes' can rightfully lay claim to Vittorio Magnano Lampugnani's philosophy: "An architect who is more than a mere accomplice of politicians or developers does not construct a building to adapt it to the world, but to set an example." But I particularly share the subsistence strategy of his compatriot Vittorio de Sica, who took part in as many B series movies as were necessary, though always with a certain dignity, for him to make quality productions, in which he invited the finest professionals of the moment to collaborate.

Winter 1999

EL ARQUITECTO NO SE PREOCUPABA APENAS DE LAS EXIGENCIAS QUE CONDUJAN A LA CONSTRUCCION, AHORA QUIERE INFLUIR PERSONALMENTE EN ESTAS NECESIDADES. EL EJEMPLO MAS DRASTICO ES EL DE LA VIVIENDA PARA OBREROS; CUANDO EL ARQUITECTO LA QUIERE REFORMAR SEGUN SUS PROPIAS IDEAS, SE FABRICA ARBITRARIAMENTE EL «NUEVO INQUILINO» PARA ESTE FIN. PODEMOS DEMOSTRAR BASANDONOS EN EJEMPLOS DE CADA DIA QUE LA VIDA DEL OBRERO, SI ESTOS EXPERIMENTOS FUESEN LA REGLA GENERAL, SE PROLETIZARIA TODAVIA MAS. PARA COMPRENDERLO, AL OBSERVAR LAS PLANTAS Y LAS VIVIENDAS DE LAS EXPOSICIONES DE ARQUITECTURA, HAY QUE PODER CONTEMPLAR ESA FANTASIA, QUE ENCUENTRA EL PROPIO CONTENIDO A TRAVES DEL CONOCIMIENTO DE LA VIDA OBRERA, DE SU POBREZA, TODAS ESTAS COSAS APARECEN ENTONCES COMO UN TE DE BENEFICENCIA «A FAVOR DE LOS POBRES».

EL LISSITZKY 1929.

«LA RECONSTRUCCION DE LA ARQUITECTURA
EN LA URSS»

The architect took little interest in the demands that led to construction, today he wants to influence these needs personally. The most drastic example is the matter of workers' dwellings; when the architect tries to reform them according to his own ideas, he arbitrarily fabricates the «new Tenant». Through examples taken from every day life of the worker, if these experiments were to become the rule, would proletarianize even further. In order to understand it, when observing floor plans and dwellings in architectural exhibitions, we must contemplate this fantasy, which finds its own substance through knowledge of working class life, of its poverty; then all those things appear as a charity tea «for the benefit of the poor».

El Lissitzky 1929.

«The Reconstruction of Architecture in the USSR»

OBRAS DE VIVIENDA SOCIAL

	PÁGINA
130 V.P.O.	C/ CHIQUINQUIRA, MADRID 38
78 V.P.O.	C/ ANTONIO CALVO, MADRID 42
54 V.P.O.	C/ DERECHOS HUMANOS, MADRID 46
82 V.P.O.	C/ CAMINO DE VINATERO, MADRID 50
30 V.P.T.	C/ ROSA MONTERO, GETAFE 54
260 V.P.O.	P.E.R.I. AVDA, LEGANÉS, ALCORCÓN 60
172 V.P.O.	AVDA, MARÍA GUERRERO, LEGANÉS 72
129 V.P.O.	AVDA, CARMEN MARTÍN GAITE, LEGANÉS 80
148 V.P.O.	C/ REPÚBLICA CHECA, MADRID 88
58 V.P.O.	C/ EMILIA PARDO BAZÁN, GETAFE 100
196 V.P.O.	AVDA, DE LA LIBERTAD, ALCORCÓN 104
100 V.P.O.	C/ PABLO FREIRE, LEGANÉS 112

CONCURSOS DE VIVIENDA SOCIAL

130	75 V.P.T.	POLÍGONO «ESTACIÓN», LEGANÉS
134	72 V.P.O.	«EL OLIVAR DE LA PARTIJA», RIVAS-VACIAMADRID
138	64 V.P.O.	«ESTE-SAN FERMÍN», MADRID
146	110 V.P.O.	POLÍGONO «LAS ROSAS», MADRID
150	14 V.P.O.	«LA GAZUELA», VALDEMORILLO
156	54 V.P.P.	BARRIADA «VILLA ROSA», CARMONA
160	168 V.P.O.	U.V.A. DE HORTALEZA, MADRID

OTRAS OBRAS Y CONCURSOS

CENTRO DE SALUD, SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES	118
CENTRO OCUPACIONAL PARA DISCAPACITADOS, LEGANÉS	123
CENTRO DE ACOGIDA DE MENORES, LEGANÉS	126
TEATRO RAMOS CARRIÓN, ZAMORA	141
SEDE SOCIAL E.M.S.U.L.E. LEGANÉS	144
PLAZA PÚBLICA Y CONJUNTO DE VIV. LEGANÉS	153

130 V.P.O.

SDAD. COOP. LTDA. «TUPAC AMARU»

C/ CHIQUINQUIRA - MADRID

1978/1982



PRIMERA APROXIMACIÓN A LA PROMOCIÓN COOPERATIVA, EN PLENA ÉPOCA DE FIEBRE ASAMBLEARIA EN LOS AÑOS 70. CON UNOS COOPERATIVISTAS EN SU MAYORÍA JÓVENES, Y CUASI MILITANTES HASTA EL PUNTO DE ABANDONAR EL NOMBRE DE LENIN PARA LA DENOMINACIÓN DE LA COOPERATIVA, POR LOS RECELOS QUE PUDIERA DESPERTAR EN ALGUNOS FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

SE ADQUIRIÓ UN SOLAR JUNTO AL ANTIGUO CEMENTERIO DE SAN MATÍAS, SITUADO EN LA LADERA DE LA VAGUADA POR LA QUE SE TRAZÓ LA ACTUAL GRAN VÍA DE HORTALEZA. EL PRIMER AYUNTAMIENTO DEMOCRÁTICO TODAVÍA NO HABÍA PUESTO A DISPOSICIÓN DE LAS COOPERATIVAS EL SUELO NECESARIO Y HUBO QUE PAGARLO A PRECIO DE MERCADO, CONSTRIÑENDO HASTA EL RIDÍCULO EL PRESUPUESTO DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN.

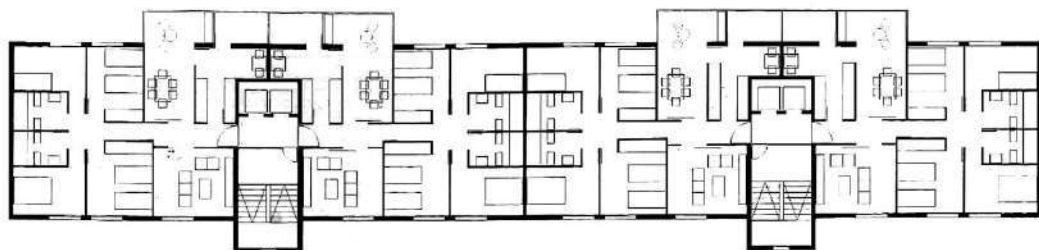
LA ORDENACIÓN CONSISTÍA EN BLOQUES DE GRAN LONGITUD DISPUESTOS EN FORMA DE «T» Y DE 9 M. DE PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

TENIENDO EN CUENTA LA EDAD DE LOS COOPERATIVISTAS Y LA, MÁS QUE PROBABLE, EVOLUCIÓN DE SUS NECESIDADES SE PENSÓ EN UNA DISTRIBUCIÓN FLEXIBLE Y VERSÁTIL. NO SÓLO POR LA COMPARTIMENTACIÓN SINO POR LA PROPIA COMPOSICIÓN: YESO-CARTÓN SOBRE TERRAZO COLOCADO EN HAVE.

EN LAS FACHADAS SE EMPLEÓ ÚNICAMENTE EL LADRILLO A CARA VISTA Y EL ALUMINIO SIN MÁS CONCESIONES ESTÉTICAS QUE EL JUEGO DE LOS PROPIOS VUELOS DE TERRAZAS Y EL ACRISTALAMIENTO DE LOS MIRADORES DE LAS ÚLTIMAS PLANTAS.







130 officially subsidized dwellings
Calle Chiquinquirá, Madrid
'Tupac Amaru' Cooperative
1978-1982



First try at cooperative housing, during the height of the assembly fever of the seventies. The members were largely young people, and militant only up to a certain point, eventually deciding against the name 'Lenin' for fear of any distrust this could arouse in some functionaries of the administration.

The parcel acquired for the purpose was adjacent to the old cemetery of San Matías, on the slope of the river bed through which the current Gran Vía de Hortaleza thoroughfare was traced. The first democratically elected Town Hall had not yet put land at the disposal of cooperatives, so this early one had to buy its parcel at market price, thereby severely limiting the building budget. The scheme consisted of elongated blocks arranged in a T, with a 9-meter buildable depth.

In consideration of the age of the cooperative members and the very probable evolution of their needs in the course of time, the layout was made flexible and versatile, not only in terms of partitions but also in materials: gypsum plasterboard pre-applied over terrazzo.

The facades used only unfaced brick and aluminum, with no more esthetic concessions than the play of protruding balconies and the glazing of the upper miradors.

78 V.P.O.

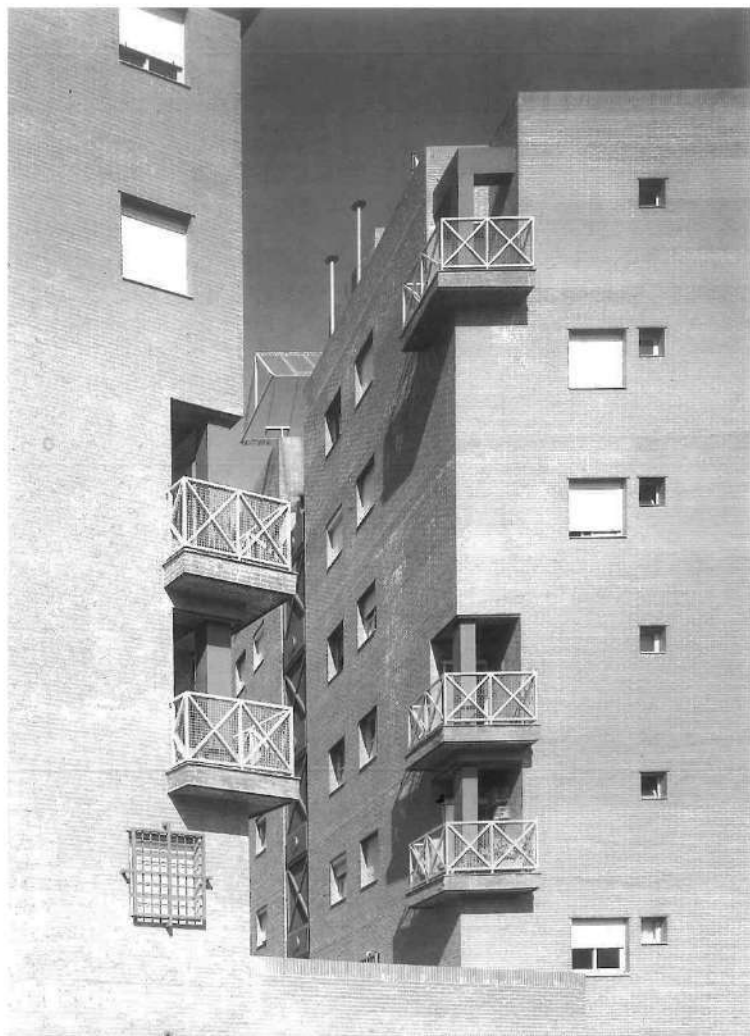
SDAD. COOP. LTDA. «COVICENTRO»

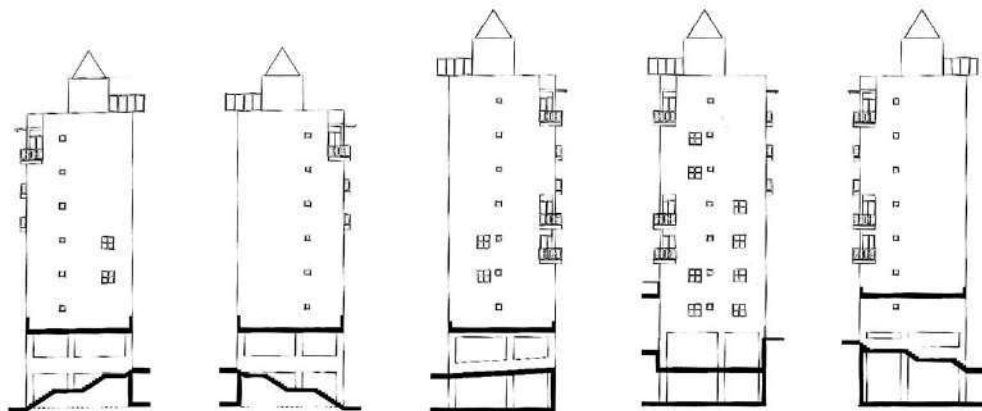
C/ ANTONIO CALVO - MADRID

1985/1987

FOTOGRAFIA: F. ROJO







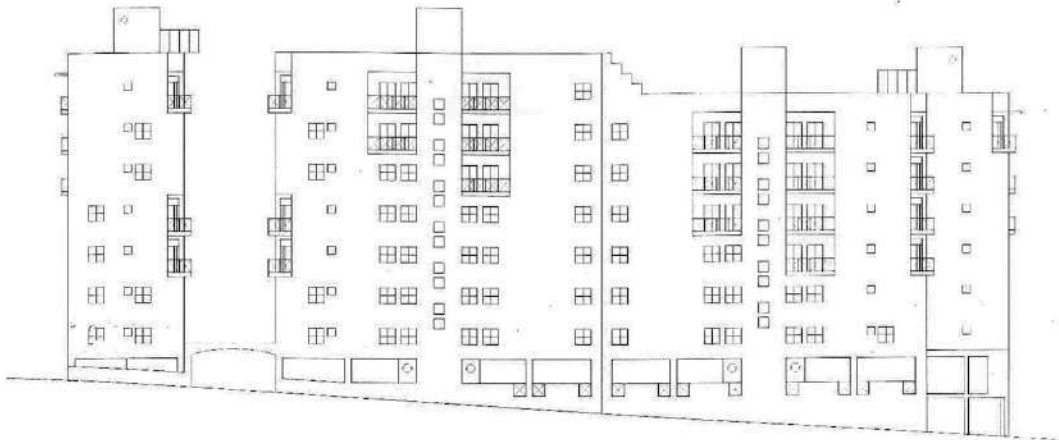
SOBRE UN SOLAR DE MORFOLOGÍA SENSIBLEMENTE TRIANGULAR, SITUADO EN UNA LADERA DE LA M-30, CON UN DESNIVEL DE SEIS METROS ENTRE SUS EXTREMOS, EL PLANEAMIENTO SEÑALABA LA TIPOLOGÍA EN MANZANA CERRADA QUE, NECESARIAMENTE, COMPORTABA CORNISAS ESCALONADAS Y ESQUINAS EN ÁNGULOS AGUDOS DE DIFÍCIL SOLUCIÓN.

EL PROYECTO RESOLVIÓ EL PROBLEMA MEDIANTE LA NIVELACIÓN DE LA RASANTE INTERIOR CON LA CREACIÓN DE UN «PLINTO» EMERGENTE EN EL QUE SE ALBERGÓ EL GARAJE Y SOBRE EL QUE SE EXTENDIÓ UNA PLANTA PALAFÍTICA EN CUYAS PILASTRAS DESCANSA LA EDIFICACIÓN FRAGMENTADA EN BLOQUES INDEPENDIENTES CON LAS ESQUINAS QUEBRADAS POR MELLADURAS AZAROSAS.

LAS VIVIENDAS SON PASANTES Y DE DISTRIBUCIÓN FLEXIBLE.

EN EL PERÍODO DE DESARROLLO DEL PROYECTO REALICÉ UN VIAJE A BERLÍN PARA VISITAR LA IBA, LLAMÁNDOME LA ATENCIÓN LA «CASA 1» DE ALDO ROSSI DE LA MANZANA RAUCHSTRASSE EN EL TIERGARTEN SUR, DE CUYO RECURSO ESTÉTICO, SOBRIO Y AMABLE, QUEDÓ IMPREGNADO EL EXTERIOR DEL EDIFICIO.

EL ESPACIO INTERIOR, PERMEABLE VISUAL Y FÍSICAMENTE DESDE LAS CALLES CIRCUNDANTES, PENSADO Y PROYECTADO COMO ESPACIO DE RELACIÓN Y CONVIVENCIA, NO SÓLO PARA LOS COOPERATIVISTAS SINO PARA LOS VECINOS DE EDIFICIOS COLINDANTES, HA SIDO CERRADO RECIENTEMENTE CON UNA REJA CARCELARIA PARA NO DEJAR DUDAS SOBRE LOS LÍMITES DE UNA PROPIEDAD QUE, IRÓNICAMENTE EN ESTE CASO, TIENEN CEDIDA TEMPORALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN DERECHO DE SUPERFICIE.



78 officially subsidized dwellings
Calle Antonio Calvo, Madrid
'Covicentro' Cooperative
1985-1987
Photos: Francisco Rojo

45

On a parcel with a basically triangular morphology, situated on a slope of the M-30 highway with a six-meter grade difference between ends, the plans followed the typology of the perimetral block, necessarily featuring staggered cornices and corners at problematic sharp angles.

The project addressed the problem by leveling the interior gradient, creating a plinth that would contain the garage. On this plinth went a palafitte floor whose pilasters supported the rest of the construction, fragmented into independent blocks with the corners broken by random notches.

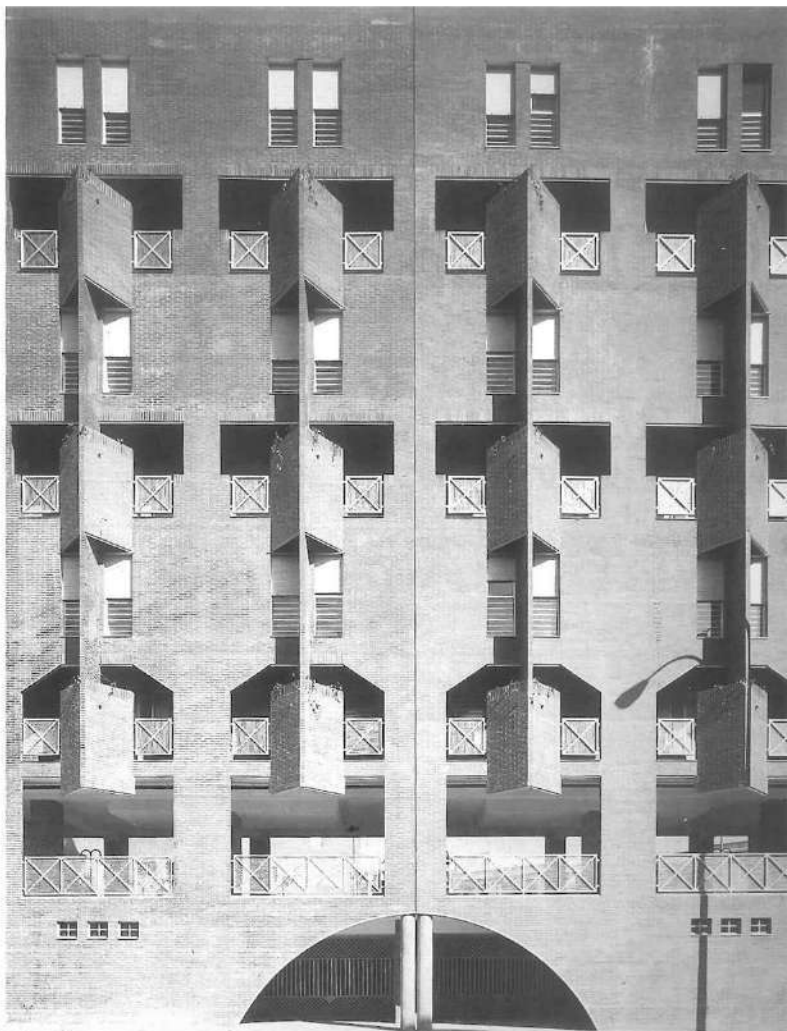
The apartment units stretch across from one facade to another, and are flexible in layout.

While elaborating the project I traveled to Berlin to visit the IBA, and my attention was drawn to Aldo Rossi's 'House 1' on the Rauchstrasse city block of Tiergarten South. Its esthetic approach, at once solemn and friendly, came to impregnate the exterior of my building.

Alas the interior, both visually and physically permeable from the surrounding streets, conceived and elaborated as a space for coexistence and interaction, not only for the actual inhabitants but for the residents of neighboring buildings as well, was recently closed up with prison-like bars, as if to leave no questions about the limits of a property that, ironically in this case, is temporarily being let out by Town Hall.

54 V.P.O.
SDAD. COOP. LTDA. «COVISUR»
C/ DERECHOS HUMANOS - MADRID
1987/1989
FOTOGRAFÍA: F. ROJO

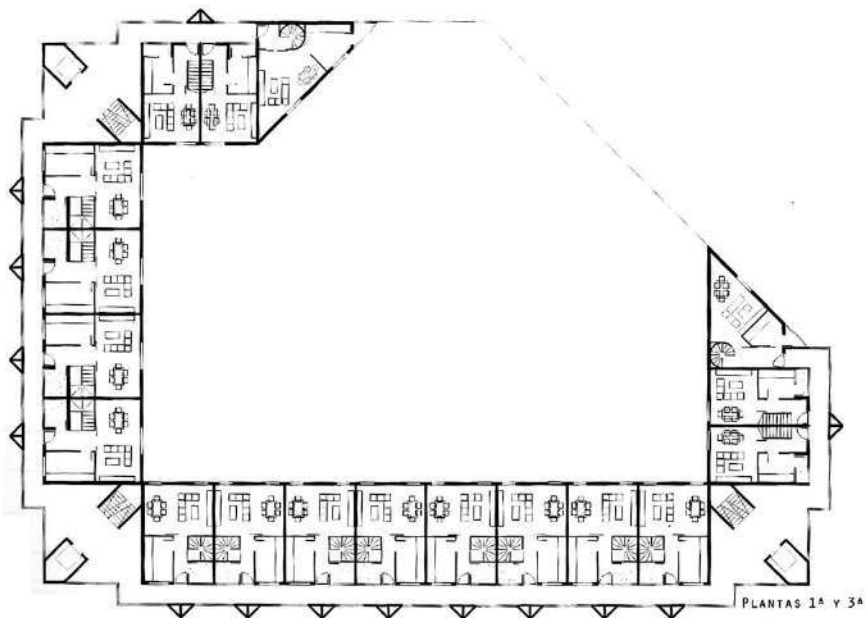




SOLAR EN EL BORDE DE UNA RETÍCULA DE CALLES ORTOGONALES, INTERRUMPIDA POR UNA CALLE DIAGONAL. PARA TIPOLOGÍA EN MANZANA CERRADA DETERMINADA POR EL PLANEAMIENTO, EN EL QUE DECIDIMOS, AGOTANDO LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA, NO CERRAR TOTALMENTE EL PERÍMETRO PARA MEJORAR EL SOLEAMIENTO.

EL PROYECTO ACEPTA ALGUNAS IDEAS QUE SON PATRIMONIO COMÚN DE LA ARQUITECTURA DE VIVIENDAS DESDE EL MOVIMIENTO MODERNO, INCLUSO CON ANTECEDENTES COMO EL BLOC HOUSE DE J. LUIS SERT, SI BIEN EN ESTE CASO, EL BLOQUE LINEAL SE PLIEGA A LAS ALINEACIONES EXTERIORES DE LA MANZANA.

LA TIPOLOGÍA EN «DUPLEX» FAVORECE LA PRIVACIDAD AL PERMITIR SITUAR EL ACCESO DESDE PIEZAS QUE, EN MENOR GRADO, LA REQUIEREN COMO SON TENEDEROS Y COCINAS. LAS GALERÍAS SE PROTEGEN DE LA INTemperIE MEDIANTE PAÑOS DE LADRILLO, JARDINERAS Y BARANDILLAS, QUE NO CORRESPONDEN AL RIGOR CON QUE SE DISEÑÓ LA DISTRIBUCIÓN DE LAS PLANTAS. EN LA FACHADA PRINCIPAL APARECE EL ARCO, INVARIANTE REPETIDO HASTA LA SACIEDAD, TOTALMENTE PRESCINDIBLE POR EL DINTEL DE HORMIGÓN, COMO EVIDENCIAN LOS PILARES QUE LO SUSTENTAN.



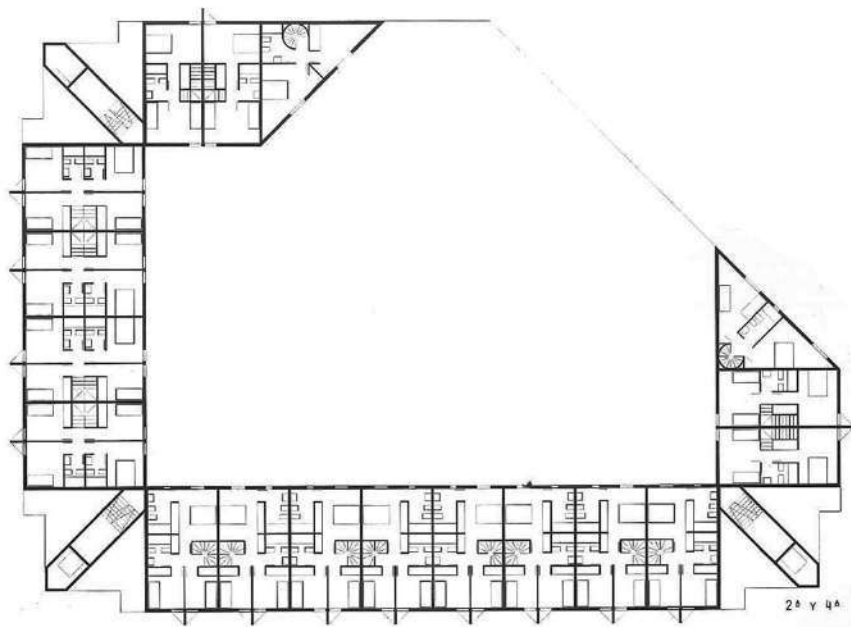
54 officially subsidized dwellings
Calle Derechos Humanos, Madrid
'Covisur' Cooperative
1987-1989
Photos: Francisco Rojo

The parcel was on the edge of a grid of orthogonal streets interrupted by a diagonal. The guidelines for the zone imposed the typology of the perimetral block, but to improve sunlighting conditions it was decided that the parcel should not be closed up entirely.

The project adopted a number of concepts that ever since the Modern Movement have been common property in housing architecture, with important precedents like J. Luis Sert's Bloc House. Here, however, the linear scheme adjusts to the outer alignments of the city block.

The duplex system helps create privacy by making it possible to provide direct access from areas that need a certain amount of it, such as kitchens and washline zones.

The corridors are protected from the elements by screens of brick, window boxes and rails. These offset the rigor that characterizes the layout of the floors. The arch appearing on the main facade and repeated ad nauseum is altogether dispensable, given the concrete lintel that is held up by pillars.





82 V.P.O.

SDAD. COOP. LTDA. «COVISUR»

C/ CAMINO DE VINATEROS

MADRID. 1986/1988

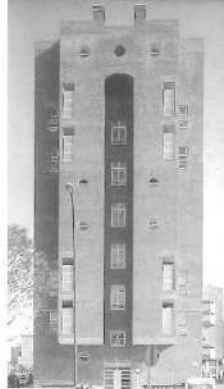
FOTOGRAFÍA: F. ROJO

SOLAR SITUADO EN UNA LADERA DE LA VAGUADA DE LA M-30, DE PLANTA EDIFICABLE EN FORMA DE STICK DE HOCKEY PREDETERMINADA POR LA NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO. PRESENTABA DIFICULTAD PARA LA CONSTRUCCIÓN Y TAMBIÉN PARA SU PROPIA REPRESENTACIÓN. HABIDA CUENTA QUE EN LA ÉPOCA NO DISPONÍAMOS EN EL ESTUDIO DE PROGRAMAS DE DISEÑO GRÁFICO.

EL PRESUPUESTO, SIEMPRE ESCASO, QUEDÓ EN PARTE ENTERRADO EN LA CIMENTACIÓN DE PILOTES DE HORMIGÓN DE DIEZ METROS DE PROFUNDIDAD, Y EN SOLVENTAR EL PROBLEMA DE LA EXISTENCIA EN EL SUBSUELO DE GALERÍAS DE SERVICIO VISITABLES CORRESPONDIENTES A LA RED VIARIA DE UN PLANEAMIENTO ANTERIOR.

LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE DEL BLOQUE NOS PERMITIÓ DISPONER LAS VIVIENDAS EN FACHADAS OPUESTAS UTILIZANDO UNA SOLUCIÓN SIMILAR A LOS DUPLEX DEL GREATER LONDON COUNCIL DE LONDRES, EVITANDO LA SUPERPOSICIÓN DE DEPENDENCIAS DE DISTINTA PROPIEDAD Y AGRUPANDO ÁREAS DEL MISMO USO MEDIANTE LA SITUACIÓN DE CORREDORES DE ACCESO EN PLANTAS IMPARES. LA SOLUCIÓN POSIBILITÓ EQUILIBRAR EL PRESUPUESTO CON LA REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE ESCALERAS Y ASCENSORES. EL RESTO YA FUE ENCAJE DE PIECECILLAS EN UN PUZZLE TRIDIMENSIONAL.

LAS FACHADAS, CON GESTOS ARQUITECTÓNICOS MÍNIMOS, REFLEJAN LA TIPOLOGÍA EN DUPLEX, SI BIEN ALGUNOS ELEMENTOS ORNAMENTALES POSTMODERNISTAS DESVIRTÚAN LA ROTUNDIDAD FORMAL DEL CONJUNTO.

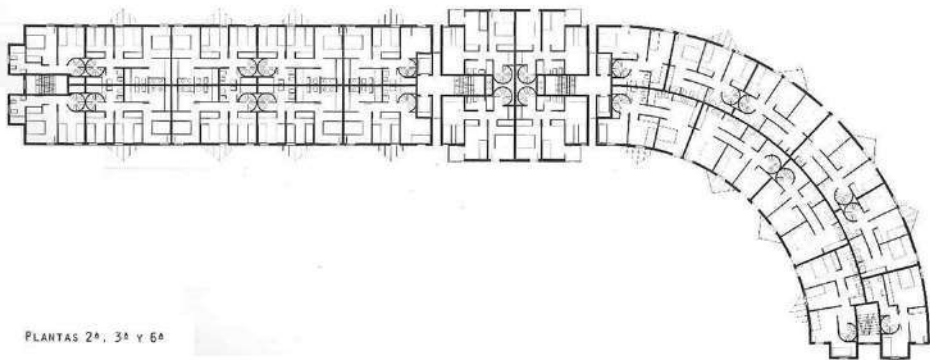


82 officially subsidized dwellings
Calle Camino de Vinateros, Madrid
'Covisur' Cooperative
1986-1988
Photos: Francisco Rojo

The parcel was situated on a slope of the old river bed now taken up by the M-30 highway, the zonal guidelines for it predetermined a floor plan shaped like a hockey stick. This necessarily presented constructional execution problems, as well as difficulties in project representation, since the studio at that time had no recourse to graphic design programs.

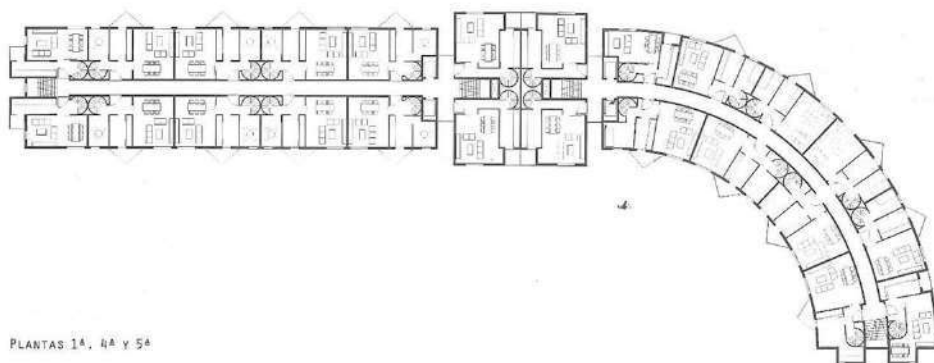
The budget, scant as usual, partly went to the burying of concrete piles ten meters deep, and in addressing the existence underground of visitable service corridors belonging to the railway network of a previous zonal plan. The guidelines allowed us to build deep into the interior of the lot, enabling us to situate the apartments on opposite facades. We resorted to a solution resembling the duplexes of London's Greater London Council, avoiding the superposition of separate units, and grouping areas of the same use by placing access corridors only on odd-number floor levels. Through the resultant reduction of stairs and elevators, this solution made it possible to compensate for the limited budget. The rest was a mere fitting of little pieces of a three-dimensional jigsaw puzzle.

With a minimum of architectural gestures, the facades reflect the duplex typology found behind them. It is also true that some postmodern ornamental elements spoil the complex's formal categoricness.



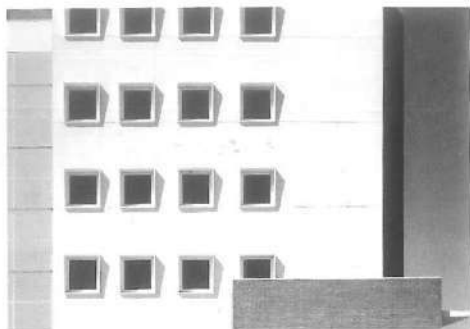


53



PLANTAS 1ª, 4ª y 5ª

30 V.P.T.
C/ ROSA MONTERO - GETAFE (MADRID)
SDAD. COOP. LTDA. «LA CHIMENEA»
LARCOVI
1996/1998
FOTOGRAFÍA: BALTANÁS/SÁNCHEZ



EN ALGÚN MOMENTO DEBERÁ ENTABLARSE EL INELUDIBLE DEBATE SOBRE EL ESCASO REPERTORIO TIPOLÓGICO QUE LOS URBANISTAS HAN IMPUESTO EN EL PLANEAMIENTO DE LOS NUEVOS BARRIOS PERIFÉRICOS MADRILEÑOS, SOTA, CABALLO Y REY (BLOQUE, MANZANA CERRADA Y VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA), Y SU INCIDENCIA EN LA POBREZA DE LAS PROPUESTAS OFRECIDAS POR LOS ARQUITECTOS, EXTENDIENDO EL TEJIDO DE LA CIUDAD CON ENSANCHES ESPANTOSAMENTE HOMOGÉNEOS, CONTRIBUYENDO A ELLO SU REVESTIMIENTO, SIEMPRE EL LADRILLO, DE MANERA QUE PARECEN PROYECTADOS POR LA MISMA MANO. EN EL BORDE DE UNO DE ESOS POLÍGONOS, GETAFE-NORTE, Y EN VEICINDAD CON UNA LÍNEA DE FERROCARRIL, SE HAN CONSTRUIDO DOS MINIBLOQUES GEMELOS PARA TREINTA VIVIENDAS SOCIALES, LOCALES DE NEGOCIO Y GARAJE-APARCAMIENTO.

SI LOS PROYECTOS DE VIVIENDA SOCIAL ESTÁN SOMETIDOS A ESTRUCTURAS NORMATIVAS SUPERPUESAS, ÉSTE ES SU PARADIGMA. ADÉMÁS DE LAS PRECEPTIVAS ORDENANZAS DE PLANEAMIENTO, REGLAMENTACIONES ESPECÍFICAS DE CALIDAD Y DISEÑO, ETC., HUBO QUE CENIRSE A LAS DETERMINACIONES DE UN ESTUDIO DE DETALLE QUE LLEGABA A DEFINIR CON PRECISIÓN LAS ALINEACIONES, VOLÚMENES, DENSIDAD Y HASTA ALTURAS DE CORNISA EN CUBIERTA Y PLANTA BAJA. TAL ACUMULACIÓN BUROCRÁTICA DISUADE CUALQUIER TRANSGRESIÓN EN FORMA DE RETRANQUEOS, HUECOS PASANTES, VACÍOS, DESARROLLO VERTICAL, ESPACIOS SEMIPÚBLICOS, ETC., QUE COMPORTE AUTOMÁTICAMENTE REDUCCIÓN DEL APROVECHAMIENTO, VALOR SAGRADO AL QUE NINGÚN PROMOTOR ESTÁ DISPUESTO A RENUNCIAR, AUNQUE REDUNDE EN FAVOR DE LA CALIDAD DEL HÁBITAT.

EN CADA BLOQUE SE DISTRIBUYEN QUINCE VIVIENDAS AGRUPADAS ALREDEDOR DE UN ÚNICO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN VERTICAL EN BUSCA DE LA MAYOR ECONOMÍA DE MEDIOS Y DE SUPERFICIE POSIBLE. LA PLANTA BAJA SE DESTINA A LOCALES DE NEGOCIO ABIERTOS A LA CALLE DE CONCHA ESPINA Y A VIVIENDAS DUPLEX EN LA FACHADA A LA CALLE DE ROSA MONTERO. EL RESTO DE LAS PLANTAS SUPERIORES SON DE USO RESIDENCIAL.







LA INEVITABLE DISYUNTIVA ENTRE ESPACIOS INDEFINIDOS CONFINANDO ÚNICAMENTE LOS CUARTOS HÚMEDOS (COCINAS Y BAÑO) O PROGRAMA CONVENCIONAL. 3/4 DORMITORIOS, ESTANCIA, COCINA Y BAÑO, FUE ZANUJADA POR LOS COOPERATIVISTAS EN FAVOR DE ESA OPCIÓN, EN LA PLANTA DE LAS VIVIENDAS PUEDEN DISTINGUIRSE DE FORMA NÍTIDA EL ÁREA COMUNITARIA Y LOS ESPACIOS DE INTIMIDAD, MEDIANTE LA PRESENCIA DE UN PASILLO DISTRIBUIDOR Y SEPARADOR. EL PASILLO ES UN HALLAZGO ARQUITECTÓNICO QUE COMPORTA ENORMES VENTAJAS EN LA VIDA COTIDIANA, Y QUE SIN EMBARGO FUE ARRINCONADO POR LOS MAESTROS DEL MOVIMIENTO MODERNO Y DESPRECIADO POR SUS SEGUIDORES. LA INSUFICIENCIA ESPACIAL INHERENTE A CUALQUIER VIVIENDA SOCIAL SUELE MATERIALIZARSE A LOS POCOS MESES DE SER HABITADA, ESTALLANDO POR LOS BALCONES, TERRAZAS, TENDEDEROS O CUALQUIER SUPERFICIE EXTERIOR SUSCEPTIBLE DE SER INVADIDA Y ACRISTALADA.





EN ESTE PROYECTO SE HA PRES-
CINDIDO DE LAS TERRAZAS Y TEN-
DEDEROS, EXCEPTUANDO LA PLAN-
TA ÁTICO. EN LAS VIVIENDAS
ORIENTADAS AL SUR SE HA INTER-
PUESTO ENTRE LA ESTANCIA Y EL
EXTERIOR UNA DEPENDENCIA A MO-
DO DE INVERNADERO QUE ALGUNOS
USUARIOS YA HAN CÔLMATADO DE
PLANTAS, EL TENDIDO DE ROPA SE
HACE EN PATIOS CERRADOS CON
PLANCHAS DE POLICARBONATO,
DEJANDO LIBRE LA ILUMINACIÓN
Y VENTILACIÓN DE CÔCINAS.
LA ESCASEZ DE RECURSOS QUE
ATESTIGUAN LOS MATERIALES EM-
PLEADOS EN LAS FACHADAS, LA-
DRILLO Y REVESTIMIENTO MONO-
CAPA, NO HA SIDO OBSTÁCULO PA-
RA CONSEGUIR UN RESULTADO
FORMAL ATRACTIVO, EXPRESADO
EN LENGUAJE DE CONNOTACIONES
RACIONALISTAS COMO UTILIZA-
CIÓN DE LA CUBIERTA PLANA,
VISERAS, TEXTURA DE COLOR
BLANCO PURO, FACHADAS LISAS
Y ARISTADAS, ETC., Y DEL QUE SE
ALEJA LA NOTA EXPRESIVA QUE
SUPONE EL JAMBEADO DE PIEDRA
ARTIFICIAL EN LAS FACHADAS
LATERALES.





30 fixed-price dwellings
Calle Rosa Montero, Getafe (Madrid)
"La Chimenea" Cooperative. LARCOVI
1996-1998
Photos: Baltanás / Sánchez

At some point we have to enter into the inevitable debate about the limited repertoire of typologies that townplanners have imposed on Madrid's new outskirts (jack, horse and king: block, closed city block and row houses), and the resulting poorness of the proposals that architects offer, thanks to which the fabric of the city is stretching out in the form of frighteningly homogeneous grids. The cladding further contributes to the monotony, being always in brick, so much that everything seems to have been designed by a single hand. On the edge of one of these zones, Getafe-Norte, close to a railway line, are twin miniblocks for thirty social housing units, shops and a garage-parking facility.

If social housing projects are subjected to strict guidelines, this particular case is paradigmatic. Besides the compulsory schemes and the specifications concerning quality, design, etc., we had to work around the conclusions of a study that defined everything to the last detail, from alignments, volumes and densities to the heights of cornices at roof and ground levels. Such an accumulation of bureaucratic requirements discourages any transgression in the form of setbacks, voids, extra vertical accesses, semipublic spaces, etc.; in sum, anything that goes against a full use of all possible space. This criterion, full capitalization of all possible space, is sacred to any profit-oriented developer, who will never renounce it, not even when some violation of it would yield higher quality.

Each block contains 15 units, arranged around a single vertical communication core so as, again, to make the most of all possible resources and floor area. The ground floor has commercial units opening onto Concha Espina, and duplex units facing Rosa Montero. The upper stories are exclusively residential.

There was the usual dilemma between undefined spaces on one hand (with only the water-heated zones predefined, that is, the kitchen and the bathroom), and the conventional program on the other hand, with 3-4 bedrooms, a living room, a kitchen and

a bathroom. The cooperative members opted for the latter. Through a corridor that acts as both a distributor and a separator, the floor plan clearly distinguishes between the communal family area and the more intimate spaces. The corridor is an architectural invention that does a lot for everyday life, and yet was put aside by the masters of the Modern Movement and disdained by their followers.

The lack of space that is a constant in social housing starts to become evident a few months after a family moved into a unit, especially in the balcony or terrace or the drying place, any exterior floor area that is glazed and susceptible to invasion. This project does away with balconies and drying places, except at attic level. The south-facing apartments have a greenhouse-like space inserted between the living room and the exterior which some residents have already filled with plants. The clotheslines are installed in closed patios with polycarbonate sheets, leaving the kitchens fully lit and ventilated. The scarcity of resources exemplified by the facade materials – brick and single-layer claddings – was no hindrance to the attainment of an attractive final result, one expressed in a language of rationalist connotations – flat roof, canopies, pure white textures, flat facades with sharp edges, etc. – except for the expressive note that the artificial stone of the side facades provides.



260 V.P.O.

PARCELA 1 P.E.R.I., AVDA. LEGANÉS,
ALCORCÓN (MADRID)

E.M.G.I.A.S.A. EMPRESA MUNICIPAL
1995/1997

FOTOGRAFÍA: BALTANÁS/SÁNCHEZ











EL SOLAR FORMA PARTE DEL P.E.R.I. «ÁVDA. DE LEGANÉS», DISEÑADO CON LA INTENCIONALIDAD DE ARTICULAR PIEZAS URBANAS INCONEXAS MEDIANTE LA CONFIGURACIÓN DE UNA CALLE PEATONAL PORTICADA QUE LAS VERTEBRE, PRETENDIENDO LA INTEGRACIÓN DE USOS EN TORNO A UN ESPACIO-SALÓN URBANO.

LA IMAGEN FINAL RECUERDA VAGAMENTE LA CASA-PUENTE EN LA BERLINESA COLONIA DE WEISE STADT (1929-1931) DE O. SALSIVILSBURG, CON ALARDE ESTRUCTURAL INCLUIDO, PARA PERMITIR LA CIRCULACIÓN RODADA BAJO LA EDIFICACIÓN.

COMO ES HABITUAL EN EL URBANISMO ESPAÑOL, LA NORMATIVA CONSTRIÑE CUALQUIER LIBERTAD COMPOSITIVA AL PREDETERMINAR TANTO EL FONDO EDIFICABLE, COMO LAS ALTURAS, LOS RETRANQUEOS, INCLUSO LA ALTURA DE LA ZONA PORTICADA.

EN EL PROYECTO SE BUSCÓ LA JERARQUIZACIÓN DEL VOLUMEN SOBRE EL DETALLE MEDIANTE LA ROTUNDIDAD QUE SÓLO LA GEOMETRÍA PERMITE. FORMALMENTE, RESULTÓ UN CONJUNTO COMPUESTO POR DOS ACORAZADOS VARADOS SOBRE UN BLOQUE BAJO AL QUE, INTENCIONADAMENTE, SE REVISTIÓ CON UNA PIEL DIFERENCIADORA.

LAS VIVIENDAS SE ARTICULARON EN ESPINA DE PEZ EN LARGAS GALERÍAS DE DISTRIBUCIÓN, CONECTADAS ENTRE SÍ POR LOS NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL. LA CIRCULACIÓN INTERIOR PERMITE EL PASO POR LOS EDIFICIOS-PUENTE SOBRE EL VIAL, DE MODO QUE LOS NIÑOS PUEDAN ACCEDER AL ÁREA DE JUEGOS SITUADO EN EL CORAZÓN DE LA MANZANA SIN NECESIDAD DE CRUZAR NINGUNA LÍNEA DE TRÁFICO.





260 officially subsidized dwellings
Parcel 1, P.E.R.I. "Avenida Leganés",
Alcorcón (Madrid)
E.M.G.I.A.S.A. Empresa Municipal
1995-1997
Photos: Baltanás/Sánchez



The lot was part of the P.E.R.I. "Avenida Leganés" development, designed with the intention of stringing together incoherent urban pieces through the creation of an arcade-like pedestrian street. Pieces of different uses were thus united around an urban "living room" space.

The resulting image vaguely recalls the house-bridge in the Berlin colony of Weise Stadt (1929-1931), by O. Salsvilsberg, its structural feat included, thanks to which vehicles can pass underneath. As is usual in Spanish urbanism, official guidelines hindered any kind of compositional freedom by predetermining how far into the lot to build, how high, the setbacks, and even the height of the arcaded zone.

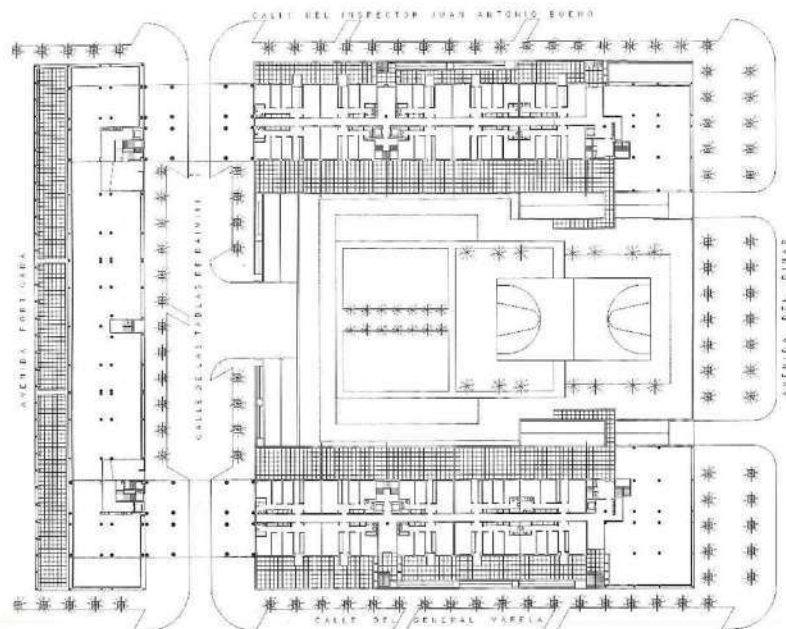
Through a categoricalness that is only possible through geometry, the project endeavored to make the volume more important than the details. Formally, the result was a complex composed of two battleships stranded on a low block. This block was deliberately given a different cladding.

The apartments were arranged in fishbone manner, in long corridors connected by the vertical communication cores. The internal layout allows passage through the building-bridges over the road, in such a way that children can get to the playground at the heart of the premises without having to cross any traffic line.



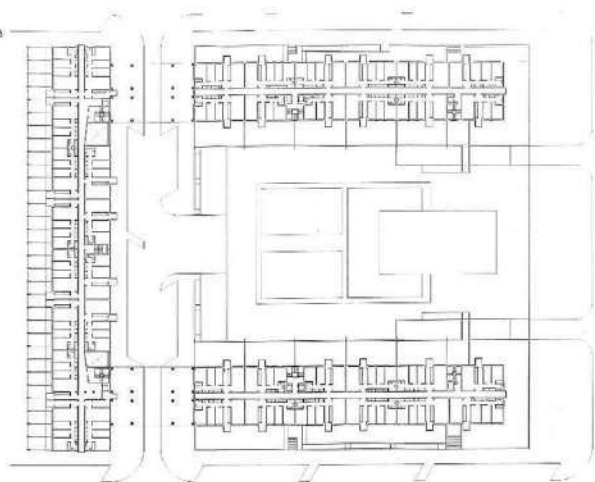






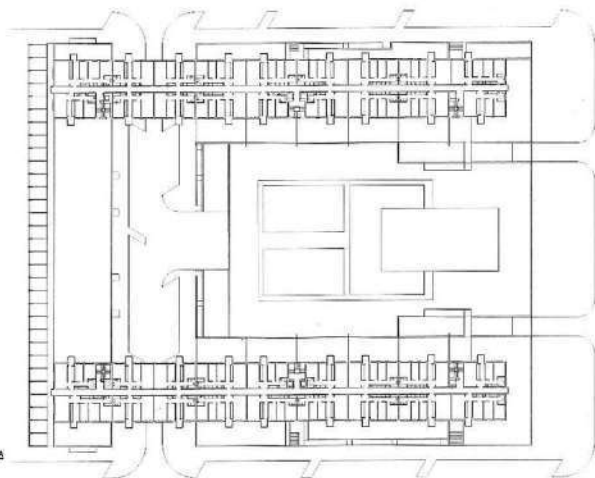
PLANTA BAJA

PLANTAS 1ª Y 2ª



71

PLANTAS 3ª, 4ª, 5ª Y 6ª



172 V.P.O.

SDAD. COOP. LTDA. «LEGAPOLIS»

GEFOSUR

AVDA. MARÍA GUERRERO. LEGANÉS (MADRID)

1995/1997

FOTOGRAFÍA: AZURMENDI

GRAN MANZANA, DE 120 X 72 M., CRUJÍA PROFUNDA DE 24 M., CON LA EDIFICABILIDAD DISTRIBUIDA POR EL PROPIO PLANEAMIENTO EN DOS CUERPOS DE CINCO PLANTAS EN FORMA DE «U» SEPARADOS 12 M.

LA SOLUCIÓN EMPLEADA RECUERDA EL ESQUEMA DE LA CASA DE LAS FLORES (ZUAZO 1930) CON LA INNOVACIÓN CONSISTENTE EN QUE EL ESPACIO ENTRE LAS TIRAS DE EDIFICACIÓN INTERIOR ES DE USO COMÚN PARA RELACIÓN Y CIRCULACIÓN DE SUS HABITANTES.

PLANTA BAJA Y PRIMERA SE DESTINARON A VIVIENDAS DUPLEX Y EL RESTO DE PLANTAS A VIVIENDAS DISTRIBUIDAS EN UN SOLO NIVEL. LA MACLA DE TIPOLOGÍAS TIENE REFLEJO EN LA PIEL DE LA FACHADA Y EN EL RITMO DE SUS HUECOS.

OTRO FACTOR DE DISTINCIÓN SECUNDARIO ES LA UTILIZACIÓN DEL LADRILLO A CARA VISTA Y EL REVESTIMIENTO MONOCAPA, RESERVÁNDOSE EL TONO MÁS OSCURO DEL LADRILLO PARA EL ZÓCALO, REALIZANDO EL JUEGO DE DIFERENCIAS DE NIVEL, RAMPAS Y ACCESOS, Y EL MONOCAPA BLANCO PARA EL CUERPO SUPERIOR.







EL ACCESO AL INTERIOR DE LA MANZANA SE SITUÓ EN CUATRO PORTALES MONUMENTALES, DE DOBLE ALTURA, EN CADA UNA DE LAS ESQUINAS, DESDE LOS QUE NACEN LAS CALLES INTERIORES QUE CONDUCEN A LOS NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN O AL PATIO MANZANA.

EL MURO DE CONFINAMIENTO PERIMETRAL DE LOS JARDINCILLOS PERTENECIENTES A LAS VIVIENDAS DUPLEX Y LA DIFERENCIA DE MATERIALES DE CERRAMIENTO ENTRE PLANTAS BAJAS Y SUPERIORES OFRECEN UN CIERTO ALIVIO A LA ROTUNDIDAD VOLUMÉTRICA Y A LA AUSTERIDAD IMPUESTA.

YA CONCLUIDO EL PROYECTO, LA COOPERATIVA QUISO AÑADIR UN CUERPO DE TRASTEROS SOBRE LA ÚLTIMA PLANTA, QUE SE ENVOLVIÓ EN UNA CUBIERTA DE CHAPA Y POLICARBONATO QUE, A MODO DE CAPARAZÓN DE TORTUGA, PROTEGE ADÉMÁS LAS CALLES PEATONALES INTERIORES DEL RIGOR DE LA INTemperIE.





172 officially subsidized dwellings
Avenida María Guerrero, Leganés (Madrid)
'Legapolis' Cooperative
GEFOSUR
1995-1997
Photos: Javier Azurmendi

This is a large block, 120 x 72 m, with a bay as deep as 24 m. Official guidelines imposed a distribution in two five-story U-shaped pieces 12 meters apart.



The solution adopted recalls the scheme of the Casa de las Flores (Zuazo, 1930), the novelty here lying in the space between strips of the internal construction being meant for communal use, for the interaction and circulation of the residents.

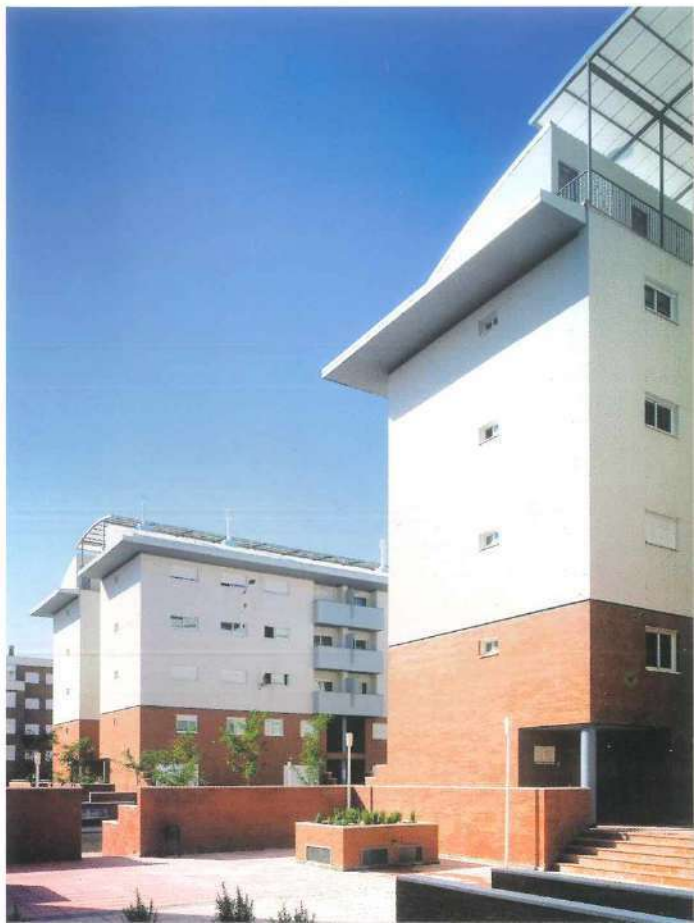
The ground and first floors accommodate duplex units, and the higher stories, flats. The interlocking of typologies is reflected in the skin of the facade and the rhythm of its openings.

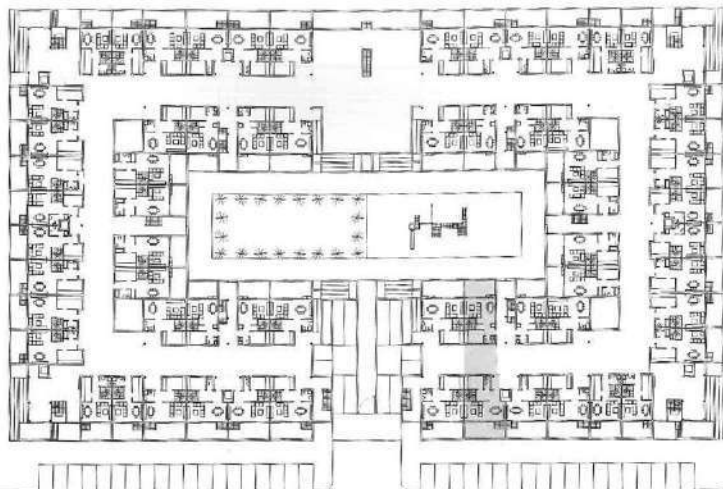
A secondary distinguishing feature is the actual skin: dark unfaced brick for the plinth, highlighting the play of differences in level, ramps and accesses; and a single white coating for the upper part.

Access into the complex is through four monumental, double-height entrances, one at each corner. From these entrances stretch the interior streets that lead to the vertical communication cores and the courtyard.

The perimetral wall closing off the little yards of the duplex units, and the way facade materials distinguish lower from upper floors, help to soften the overall volumetric categoricalness and austerity.

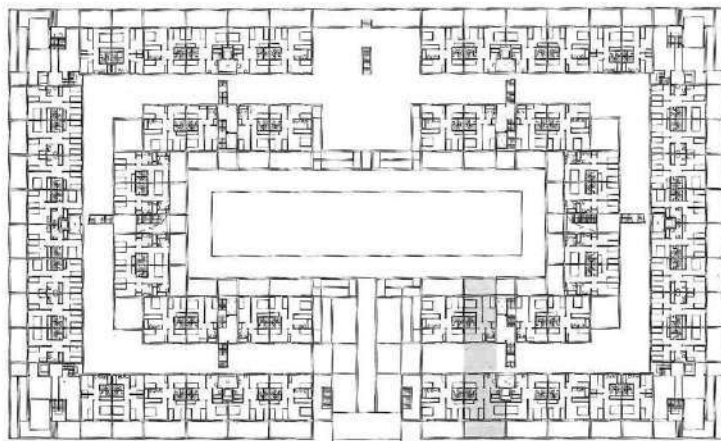
The cooperative subsequently decided to add a storage level on top, whose metal and polycarbonate roof, like a turtle's shell, also serves to protect the internal pedestrian streets from the elements.





PLANTA BAJA

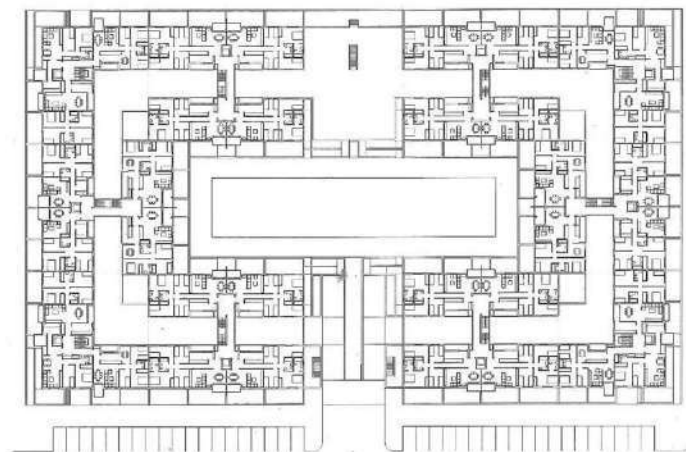
AV. MARQUE DE LA PALME DE PARIS



PLANTA PRIMERA



PLANTAS BAJA Y PRIMERA DUPLEX



PLANTAS 2ª, 3ª Y 4ª

129 V.P.O.

AVDA. CARMEN MARTÍN GAITÉ. LEGANÉS (MADRID)

SDAD. COOP. LTDA. «PARQUE DE BUTARQUE»

LARCOVI

1995/1997

FOTOGRAFÍA: AZURMENDI

EL ENCARGO PARTIÓ DE UN CONCURSO CONVOCADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 129 VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE SOCIEDAD COOPERATIVA SOBRE UNA PARCELA DE UNA GRAN DIFICULTAD DETERMINADA POR:

LA CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA, EN TRIÁNGULO RECTÁNGULO CON HIPOTENUSA CURVA, ATÍPICA EN LA MORFOLOGÍA DE MANZANA.

UN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO QUE EXIGÍA DOS MEDIDAS MÁXIMAS DISTINTAS, EN LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE (12 Y 24 M.), DENTRO DE LA MISMA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

LA PROPIA TOPOGRAFÍA, SENSIBLE DESNIVEL ENTRE LOS LÍMITES DE LA PARCELA (2,30 M.).

POR OTRA PARTE, LAS NORMAS URBANÍSTICAS EXCLUÍAN LA PRESENCIA DE UN ZÓCALO COMERCIAL EN PLANTA BAJA, Y LA ECONOMÍA DE LA PROMOCIÓN DESACONSEJABA LA CONSTRUCCIÓN PALAFÍTICA.

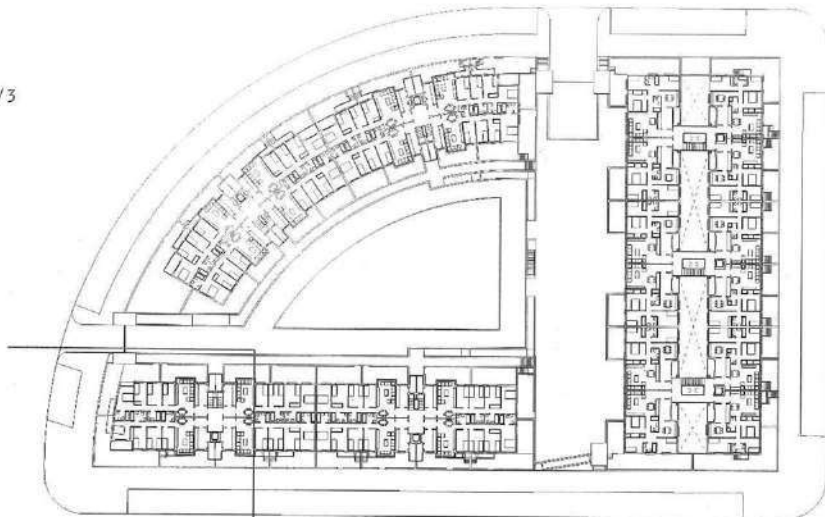




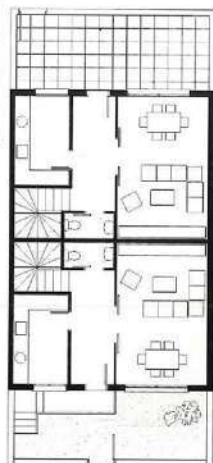
PLANTA BAJA

PLANTA 1ª

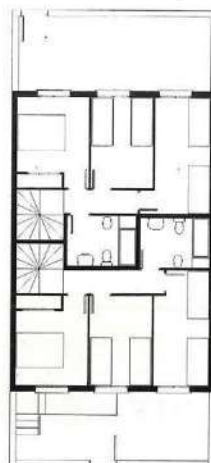
PLANTA 2/3



PLANTA BAJA

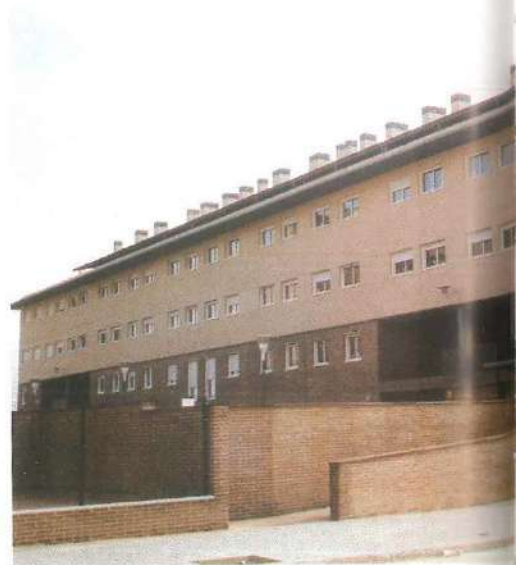


PLANTA 1ª



EL PROYECTO ELEVÓ EL RETO CON LA INTRODUCCIÓN DE DOS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS: VIVIENDAS DUPLEX DESARROLLADAS EN PLANTAS BAJA Y PRIMERA, Y VIVIENDAS CONVENCIONALES EN UN SOLO NIVEL, SITUADAS EN LAS PLANTAS SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA, Y ADENÁS, DENTRO DE ESTOS TIPOS, VEINTICINCO SUBTIPOS, NECESARIOS PARA LA SATISFACCIÓN DE LAS EXIGENCIAS DEL PROGRAMA DEMANDADO POR LOS COÓPERATIVISTAS.

LA DIFICULTAD RESIDIÓ EN DAR SOLUCIÓN A UNA SUPERPOSICIÓN DE TRES TRAMAS ESTRUCTURALES DIFERENTES Y QUE DEBÍAN ADECUARSE A LAS DOS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA Y A LA DISTRIBUCIÓN DEL GARAJE, SIEMPRE DENTRO DE LA ECONOMÍA DE RECURSOS QUE ACONSEJABA SU DISEÑO, CON DISTANCIAS ENTRE PILARES INFERIOR A 6,60 M.





LA EDIFICABILIDAD SE REPARTIÓ EN TRES BLOQUES, ENTRE CUYAS SEPARACIONES SE PRODUCE LA PERMEABILIDAD HACIA EL ESPACIO INTERIOR, PARA ACCESO DE PEATONES Y VEHÍCULOS DE EMERGENCIA.

LA SINGULARIDAD COMPOSITIVA RESIDE TAMBIÉN EN LA UBICACIÓN DE LOS CUARTOS TRASTEROS EN LA PLANTA DE CUBIERTA, CON UN TRATAMIENTO ESTÉTICO QUE NO MAQUILLA SU FUNCIÓN, Y EN LA TRANSFORMACIÓN DE LOS PATIOS INTERIORES CONSUSTANCIALES A LOS BLOQUES DE ALTA PROFUNDIDAD EDIFICABLE (INEVITABLEMENTE DEGRADABLES) EN UN ESPACIO VISUAL, CONTINUO Y VENTILADO INCLUSO, A TRAVÉS DE LOS TRES CUERPOS DE ESCALERA.



129 officially subsidized dwellings
Avenida Carmen Martín Gaité, Leganés (Madrid)
«Parque de Butarque» Cooperative
LARCOVI
1995-1997
Photos: Javier Azurmendi

A competition was held for the construction of 129 cooperative-run dwellings on a difficult parcel. Important determinants of the project were:

The geometry of the lot: a rectangular triangle with a curved hypotenuse, which is atypical in the morphology of the block.

The urban plan for the area, which required two different maximum measurements, 12 and 24 m, in the buildable depth within the same volumetric arrangement.

The topography: a delicate grade difference (2.30 m) between limits of the parcel.

Urban guidelines excluded the possibility of a commercial ground level, while economic considerations rendered a palafitte construction a waste.

The project was made even more challenging with the introduction of two housing typologies: duplex units for the ground and first floors, and stan-



standard flats above. Within these are 25 sub-types to meet the specifications of the cooperative members.

The major problem was how to address a superposition of three different structural schemes, adapt them to two housing typologies and the garage layout, and keep within the economy of resources that pointed to a design with distances between pillars not exceeding 6.60 m.

The construction was distributed in three blocks, the gaps between which lead into the inner space, reserved for pedestrian and emergency vehicle access.

The uniqueness of the composition also lies in the four storage rooms being placed at roof level, with an esthetic treatment that does not embellish their function, and in the transformation of the inner courtyards into a space that is visual, continuous, even ventilated, through the three stair volumes.



148 V.P.O.

C/ REPÚBLICA CHECA - MADRID

S. COOP. LTDA. «BARRIO DE SAN PASCUAL Y LA ALEGRÍA»

GESMASUR

1996/1999

FOTOGRAFÍA: BALTANÁS/SÁNCHEZ

HISAO SUZUKI

MAQUETA: CARMEN MIRANDA/BASCUÑANA



LA COMUNICACIÓN ENTRE LAS AUTOVÍAS DE CIRCONVALACIÓN M-30 Y M-40 MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VÍA RÁPIDA A TRAVÉS DE UN TÚNEL, REVALORIZÓ ESPECTACULARMENTE LOS TERRENOS DONDE LA ADMINISTRACIÓN HABÍA CREADO UN «APARTEID» PARA LA POBLACIÓN MARGINAL, CON MURO PERIMETRAL DE HORMIGÓN INCLUIDO QUE ACENTUABA, SI CABE, SU CARÁCTER VERGONZANTE. EL BARRIO CONFLICTIVO, CON PRESENCIA CONSTANTE EN LA SECCIÓN DE SUCESOS DE TODOS LOS MEDIOS INFORMATIVOS, PASÓ A SER POMPOSAMENTE DENOMINADO «PROLONGACIÓN DE O'DONNELL» POR LOS OPERADORES INMOBILIARIOS. SOBRE ESOS TERRENOS EL PLANEAMIENTO EXTENDIÓ UNA RETÍCULA PARA EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA, «REVIVAL» DEL ENSANCHE DECIMONÓNICO, CON CRUJÍAS DE PROFUNDIDAD ESTRECHA, ESQUINAS ACHAFLANADAS DE DIMENSIÓN RIDÍCULA (7 M.), Y CINCO PLANTAS DE ALTURA, EXCEPTO EN LAS PARCELAS CON FRENTE A LA AVDA. DE AQUITANIA, EN LAS QUE EL CUERPO DE EDIFICACIÓN DEBE ELEVARSE DOS PLANTAS MÁS, PARA ENFATIZAR EL CARÁCTER DE VÍA COMERCIAL PORTICADA.

EN EL SOLAR DELIMITADO POR LAS CALLES REPÚBLICA CHECA, REPÚBLICA ESLOVACA, RÁVENA Y AVDA. DE AQUITANIA, EL AYUNTAMIENTO DE MADRID CONCEDIÓ EL DERECHO DE SUPER-





FICIE DURANTE 75 AÑOS A UNA COOPERATIVA FORMADA POR VECINOS DEL BARRIO DE SAN PASCUAL Y LA ALEGRÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES QUE SOLUCIONARAN, EN PARTE, LA NECESIDAD DE LOS JÓVENES, EN SU MAYORÍA DE RECURSOS MUY LIMITADOS.

EL URBANISTA ANTEPUSO EL VALOR DE LA UNIFORMIDAD DETERMINANDO UNA SOLA TIPOLOGÍA, CUANDO LAS PENDIENTES SUPERIORES AL 5% ESTÁN TOTALMENTE DESACONSEJADAS PARA ORDENACIONES EN MANZANA CERRADA. EL PROBLEMA SE SOLVENTÓ ABSORBIENDO EL DESNIVEL CON LA PLANTA DE GARAJE A MODO DE PLINTO SOBRE EL QUE DESCANSA LA EDIFICACIÓN.

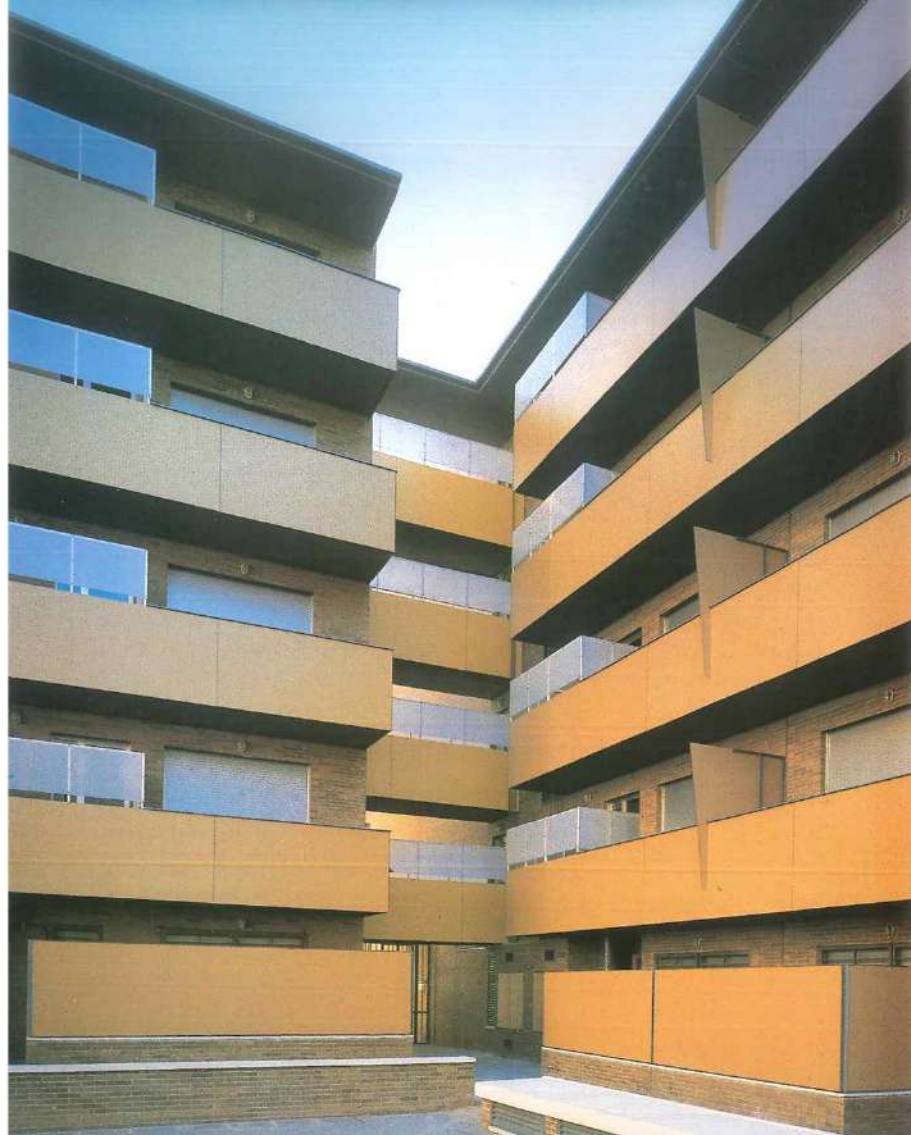
EL PROYECTO PRIMÓ LA CALIDAD DE LA CÉLULA RESIDENCIAL SALTANDO POR ENCIMA DE LAS LEYES MORFOLÓGICAS DE LA MANZANA, MEDIANTE LA INTRODUCCIÓN DE ESQUEMAS COMPOSITIVOS PROPIOS DEL BLOQUE ABIERTO. LOS VOLÚMENES PRISMÁTICOS SE APOYAN EN LAS ALINEACIONES DE LAS CUATRO CALLES, UNIÉNDOSE EN LAS PLANTAS SUPERIORES MEDIANTE TENDEDEROS A MODO DE PUENTE.

TODAS LAS VIVIENDAS SON PASANTES, CON VENTILACIÓN CRUZADA, Y SU DISEÑO PRETENDIÓ CONSEGUIR LA ECONOMÍA DE SUPERFICIES AGRUPANDO EN UN SOLO ESPACIO LA FUNCIÓN DE VESTÍBULO Y DISTRIBUIDOR SIN RENUNCIAR A LA INDEPENDENCIA ENTRE ZONAS DE CONVIVENCIA Y DESCANSO.

EL ORDEN EXTERIOR, TENSO Y ÁSPERO, QUE EXPRESA FORMALMENTE UNA UNIDAD CONCEPTUAL, ALBERGA EN EL INTERIOR UNA REALIDAD BIEN DISTINTA, A LA QUE SE ADAPTAN FUNCIONES DE DOMESTICIDAD, COCINAS Y ESTANCIAS, VOLCADAS EN TERRAZAS CORRIDAS A LO LARGO DE LA TOTALIDAD DE LAS FACHADAS, DESDE LAS QUE LA MIRADA ADULTA PUEDE SEGUIR EL JUEGO BULLICIOSO DE LOS NIÑOS EN EL PATIO, AISLADOS DEL FRAGOR URBANO. EL REGLAMENTARIO VIAL PERIMETRAL EN EL INTERIOR DE LA MANZANA PARA LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS DE EMERGENCIA ES UTILIZADO PARA PASEO DE BICICLETAS Y PATINETES.



LAS FACHADAS EXTERIORES SON PLANAS, ACENTUÁNDOSE ESE CARÁCTER CON LA POSICIÓN DE LAS PERSIANAS EN LA CARA INTERIOR DE VENTANALES DE ALUMINIO ANODIZADO, DISEÑADOS «AU LONGUEUR». LA DISPOSICIÓN DE VISERAS DE HORMIGÓN VISTO TIENE LA FUNCIÓN DE ATENUAR LA RADIACIÓN SOLAR Y LA PROTECCIÓN DE LA CHAPA ACANALADA DE ALUMINIO FRENTE A LA ACCIÓN DE LA LLUVIA Y EL GRANIZO. SIGUIENDO LA TRADICIÓN EUROPEA NO SE RENUNCIÓ A LA UBICACIÓN DE VIVIENDAS EN PLANTA BAJA, CONTRIBUYENDO LAS REJAS DE PROTECCIÓN DE SUS VENTANAS A LA DUREZA DE LA IMAGEN EXTERIOR. LOS MATERIALES UTILIZADOS EN LAS FACHADAS AL PATIO DE MANZANA SON INTENCIONADAMENTE MÁS AMABLES, TABLERO DE RESINAS ACABADO EN MADERA DE CEREZO Y LADRILLO KLINKER, CONSIGUIÉNDOSE UN AMBIENTE CÁLIDO Y AGRADEABLE AL QUE EL PASO DEL TIEMPO SUMARÁ EL VERDOR DE LAS RAMAS DE LOS ÁRBOLES TODAVÍA INCIPIENTES.







148 officially subsidized dwellings
Calle República Checa, Madrid
Barrio de San Pascual y La Alegría Cooperative
1996-1999
Photos: Baltanás/Sánchez
Hisao Suzuki

The tunnel built to speed up the connection between the M-30 and M-40 highways increased the value of property around it spectacularly, land which the administration had used to segregate marginal populations. A perimetral wall further accentuated the shameful character of the area. This conflictive zone that always found its way into the news was suddenly given the pompous name 'O'Donnell Prolongation' by real estate operators, who drew over it a grid of perimetral blocks: a revival of the 19th-century Ensanche but with bays of narrow depths, beveled corners of ridiculous dimensions (7 m) and five story levels, except in the parcels facing Avenida Aquitania, where the buildings were to rise two further levels so as to emphasize the commercial character of this arcaded thoroughfare.

For the parcel bordered by República Checa, República Eslovaca, Rávena and Avenida Aquitania, Madrid's City Hall granted a cooperative formed by residents of the Barrio de San Pascual and La Alegría quarters the rights, for a 75-year period, to build a social housing development that would partly address the needs of young people, mostly with very limited resources.

The team townplanner stressed the importance of uniformity and recommended a single typology, despite slopes of angles exceeding 5%, which totally point against the perimetral block type. The problem was solved by absorbing the grade difference, through a garage level that acts as a plinth for the bulk of the construction.

The project gives priority to the quality of the residential unit, bypassing



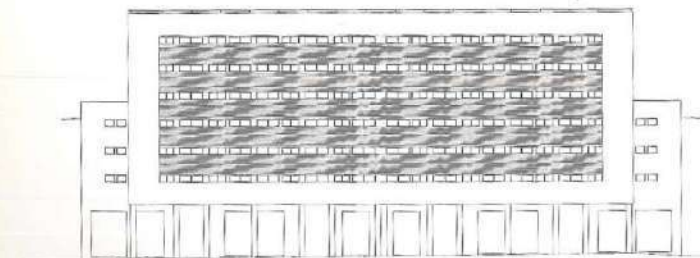


the morphological laws of the closed block typology by introducing compositional schemes more in keeping with the open block type. The prismatic volumes are bordered by the four streets and connect with one another on the upper floors, through bridge-like drying balconies.

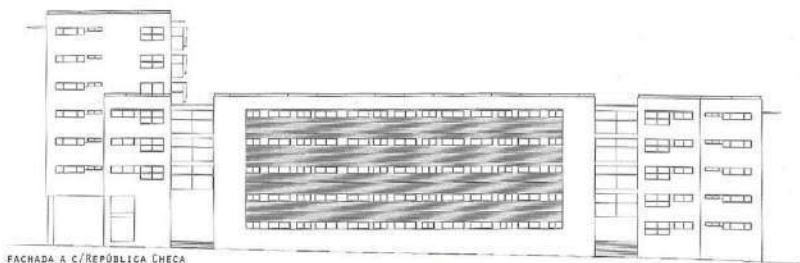
The external order, tense and rough, formally expresses a conceptual unity. Inside is a very different reality, and everything adapts to it: domestic functions, kitchens, living rooms... The living rooms pour onto terraces that stretch continuously along the facades, embracing them entirely, and from these balconies adults can follow the noisy movements of children playing the courtyard, protected from the urban din. The officially required inner perimetral road for emergency vehicles is used for bicycles and skating.

The flatness of the outer facades is accentuated by the blinds being installed on the inner sides of the large windows, which have frames of anodized aluminum and are designed *au longueur*. The visors of unfaced concrete are there to temper solar radiation, and the corrugated aluminum sheet, to solve the problem of rain and hail. Following the European tradition, some dwellings were placed on the ground floor, and the grilles of their windows contribute to the toughness of the complex's exterior image.

The materials used for the courtyard facades are intentionally friendlier: resin boards under cherry wood and klinker brick. The result is a warm, pleasant atmosphere, to which time will add the greenery of now still incipient trees.

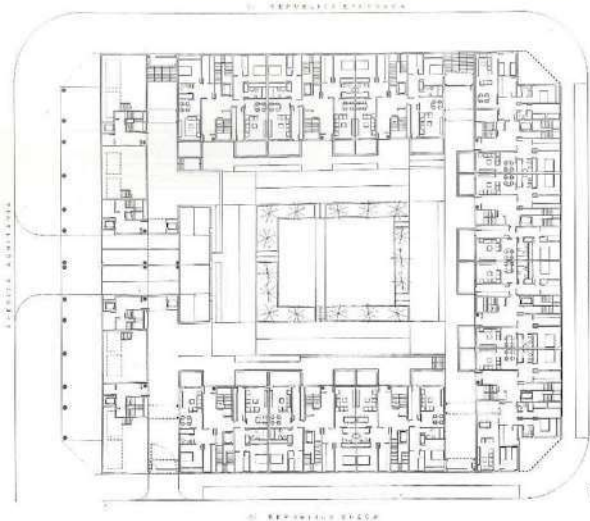


FACHADA A C/AQUITANIA

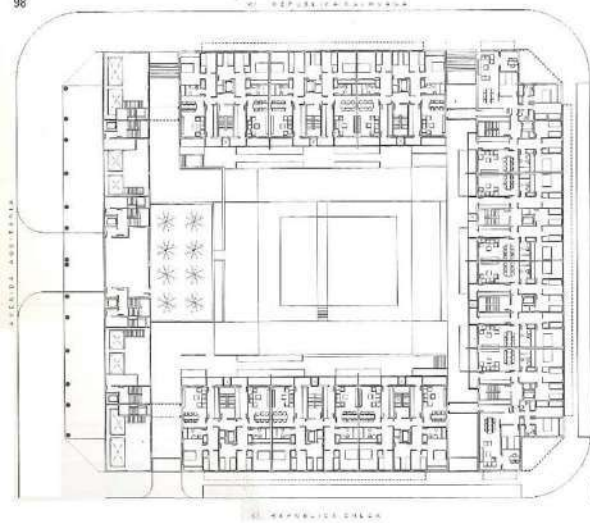


FACHADA A C/REPÚBLICA CHECA





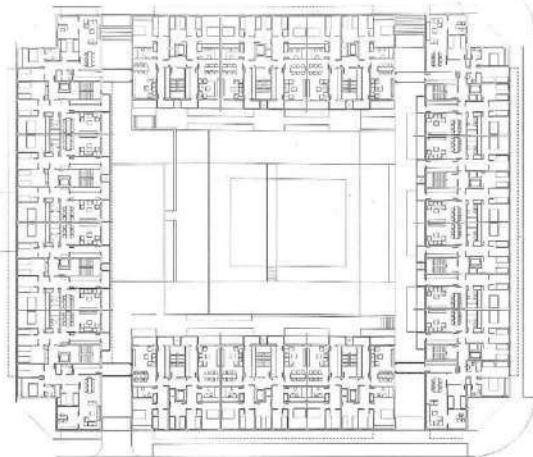
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

PLANTAS SEGUNDA, TERCERA Y CUARTA

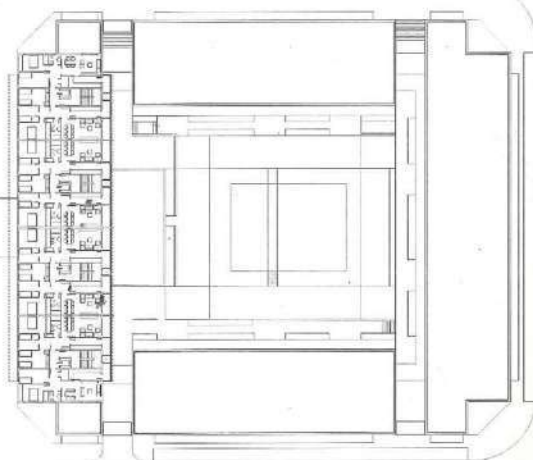
SECCION 21-11-10-1



SECCION 21-11-10-1

PLANTAS QUINTA Y SEXTA

SECCION 21-11-10-1



SECCION 21-11-10-1

58 V.P.O.
C/ EMILIA PARDO BAZÁN. GETAFE
(MADRID)
SDAD. COOP. LTDA. «BARDAGUERAL»
LARCOVI
1995/1997
FOTOGRAFÍA: BALTANÁS/SÁNCHEZ

PROYECTO OBJETO DE CONCURSO DE MANZANA DE 117 VIVIENDAS, QUE EL ORGANISMO ACTUANTE PARTIÓ SALOMÓNICAMENTE, ADJUDICANDO LA MITAD A OTRA COOPERATIVA QUE, A SU VEZ, DECIDIÓ REDACTAR SOBRE AQUÉLLO OTRO PROYECTO, SIN POSIBILIDAD DE COMPARTIR PLANTAS SÓTANO O PATIO MANZANA. A ESTA DIFICULTAD SE AÑADIÓ UN PRESUPUESTO ECONÓMICO IRRISORIO AGRAVADO POR LA NECESIDAD DE PILOTAJE Y UNA FUERTE PENDIENTE EN LA RASANTE EXTERIOR TOTALMENTE INADECUADA A LA TIPOLOGÍA EN MANZANA CERRADA. EL RESULTADO, COMO CABÍA ESPERAR, FUE DESALENTADOR, TANTO EN EL EXTERIOR, YA QUE NO FUE POSIBLE QUE LAS DOS COOPERATIVAS ACORDARAN LOS NIVELES DE FORJADOS Y CORNISAS NI LA UTILIZACIÓN DE LOS MISMOS MATERIALES, COMO EN EL INTERIOR CON LA APARICIÓN DE UNA VALLA DIVISORIA QUE PONE EN CUESTIÓN LOS ESPACIOS COMUNES COMO FAVORECEDORES DE LA SOCIABILIDAD O LA DISCORDIA. ¿A DÓNDE FUE A PARAR EL MOVIMIENTO MODERNO DONDE EL INDIVIDUALISMO ERA SOSPECHOSO?







58 officially subsidized dwellings
Calle Emilia Pardo Bazán, Getafe
(Madrid)
'Bardagueral' Cooperative
LARCOVI
1995-1997
Photos: Baltanás/Sánchez

Winning project in a competition for a city block that originally was to provide as many as 117 living units. The organism in charge solomonically cut up the scheme, allotting half of it to another cooperative. This second company in turn decided to draw up a project of its own, leaving out all possibilities of sharing basements or a courtyard. An additional constraint was the derisory budget, further aggravated by the need for piles on a steep outer slope that was totally incompatible with the perimetral-block typology.

As expected the result was disheartening, as much exteriorly, given that the two cooperatives could not agree on floor slab and cornice levels, nor in the choice of materials, as interiorly, with the emergence of a dividing fence that sabotages all otherwise communal spaces, scenes for sociability or discord. Whatever happened to that Modern Movement where individualism was suspect?



196 V.P.O.

AVENIDA DE LA LIBERTAD

ALCORCÓN (MADRID)

E.M.G.I.A.S.A.-EMPRESA MUNICIPAL

1993/1995

FOTOGRAFÍA: BALTANÁS

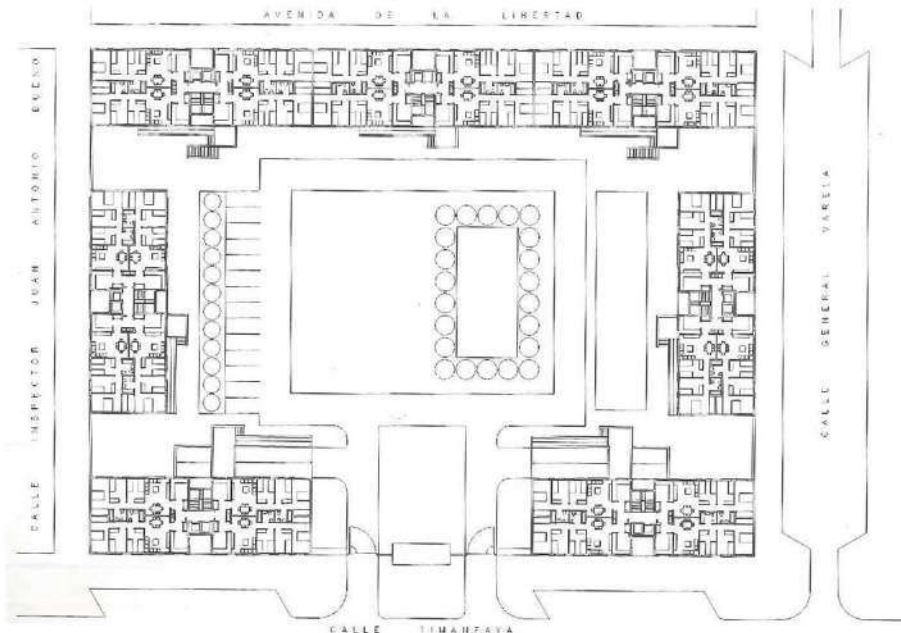
PRIMERA PROMOCIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCORCÓN, CREADA CON LA VOLUNTAD DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO PARA SOLUCIONAR LA NECESIDAD DE VIVIENDAS DESTINADAS A LAS CAPAS DE CIUDADANOS MÁS JÓVENES Y DESPROTEGIDAS. NECESARIAMENTE, HUBO QUE HACER UNA PROPUESTA CONTRASTADA. SIN SORPRESA POSIBLE, ES DECIR, UNIDAD DE TIPOLOGÍA Y DE BLOQUE ACOMPAÑADA DE AUSTRERIDAD DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS PRIMARIOS Y ESCASA VARIACIÓN EN LOS SECUNDARIOS, SIN PERDER DE VISTA EL DIÁLOGO PROGRAMA-PRESUPUESTO.





LA ORDENACIÓN RESULTÓ DE LA AGRUPACIÓN DE SIETE BLOQUES, DE IDÉNTICOS VOLÚMENES, EXENTOS Y AUTÓNOMOS, DE ASPECTO CALCULADO, CON REFERENCIAS RACIONALISTAS Y MINIMALISTAS Y QUE SE CION A UN TRATAMIENTO DEL LENGUAJE ORTOGONAL CON GESTOS ARQUITECTÓNICOS CONTROLADOS.

EL PATIO-MANZANA ES EL ELEMENTO ARTICULADOR EN EL QUE SE SITUAN LOS ACCESOS A PORTALES Y GARAJES, LA FUNCIÓN LÚDICA Y DE RELACIÓN DE TODOS LOS USUARIOS. EL TRATAMIENTO SUPERFICIAL EN EL QUE PREDOMINAN LAS ZONAS PAVIMENTADAS, EL HORMIGÓN IMPRESO, EL ADOQUÍN HUECO TAPIZADO DE CÉSPED, EL ASFALTO Y EL ALBERO. GARANTIZARON SU LONGEVIDAD Y UN BAJO COSTE DE MANTENIMIENTO. LAS VIVIENDAS SE AGRUPARON A RAZÓN DE CUATRO UNIDADES POR PLANTA Y NÚCLEO DE ESCALERAS, SACRIFICANDO LA DOBLE ORIENTACIÓN EN ARAS DE RENTABILIZAR



LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN VERTICAL. LA CONTIGÜIDAD DE CUARTOS HÚMEDOS PERMITIÓ LA REDUCCIÓN DEL COSTE DE INSTALACIONES.

LA COMPARTIMENTACIÓN INTERIOR SE HIZO CON TABIQUES DE YESO-CARTÓN INSTALADOS SOBRE SOLADO CONTINUO DE BALDOSA DE TERRAZO. PARA PERMITIR LA REMODELACIÓN DEL ESPACIO COMO CONSECUENCIA DE LA PREVISIBLE MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA FAMILIAR. LA UTILIZACIÓN DE CARPINTERÍAS CORREDERAS EN INTERIORES Y FACHADAS PALIÓ LA REDUCCIÓN DE LA YA DE PÓR SI ESCASA SUPERFICIE HABITABLE.

EL TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS A BASE DE MORTERO MONOCAPA SOBRE UNA SUPERFICIE PLANA COMO SOPORTE DE UNA DISTRIBUCIÓN REPETITIVA DE HUECOS OFRECE UNA TEXTURA TERSA Y MONOCROMA RAYANDO EL CALVINISMO ESTILÍSTICO.







196 officially subsidized dwellings
Avenida Libertad, Alcorcón (Madrid)
E.M.G.I.A.S.A.

1993-1995

Photos: Baltanás

This was the first project of Alcorcón's municipal housing corporation. The idea was to intervene with market forces and solve the problem of housing for young people and other less protected sectors. The project had to be totally predictable. That is, one coherent typology, austerity in the primary constructive elements, little variation in the secondary ones, and never straying from the dialogue between program and budget.

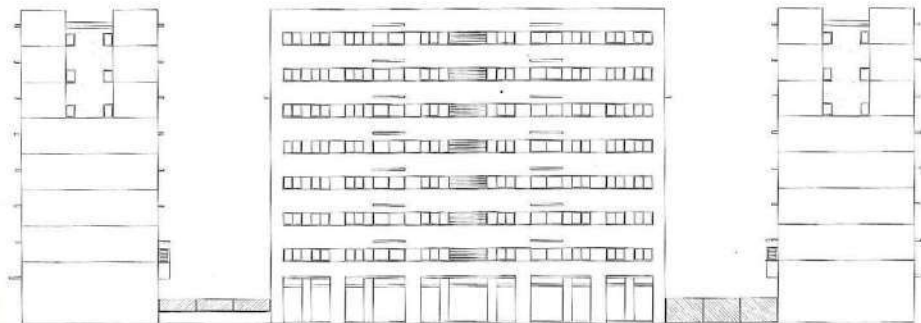
Seven blocks are grouped together, identical in volume and all freestanding, autonomous, with a calculated appearance. There are rationalist and minimalist references. The composition was subjected to an orthogonal language, with controlled architectural gestures here and there.

The city block courtyard is the connecting element. Accesses to entrances and garages are situated here, as are the playground and overall communal area. The surface treatment of the pavements, the concrete, the grass-grown paving stone, the asphalt and the whitish earth all ensured the courtyard's longevity and low maintenance cost. There are four living units per floor level and staircase.

Double orientation was sacrificed for the sake of making the most of the vertical communication systems. Rooms needing water utilities are placed adjacent to one another, thereby minimizing installation costs.

The interiors were compartmentalized by plaster partitions that are set over continuous floors of terrazzo slabs. This would make it possible to remodel the spaces in future, in accordance with foreseen changes in the family or household patterns of the residents. Sliding frames, both in the interior and on the facade, helped alleviate the scarcity of habitable space.

Supporting a repetitive rhythm of openings, the facades are coated with a single-layer mortar applied on a flat surface. The result is a terse, monochromatic texture that borders on a stylistic Calvinism.





100 V.P.O.

C/ PABLO FREIRE, 3. LEGANÉS (MADRID)

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE LEGANÉS. E.M.S.U.L.E.

1997/1999

FOTOGRAFÍA: BALTANÁS/SÁNCHEZ



112

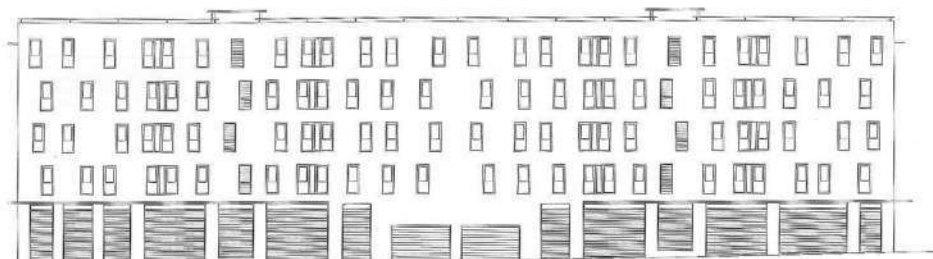
ALZADO A C/ PABLO FREIRE

MANZANA DE REDUCIDAS DIMENSIONES, 70 x 70 M., Y CRUJÍA ESTRECHA, 12 M., EN LA QUE EL CLIENTE QUISO PROMOVER 50 VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y 50 VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE VENTA, EN DOS FASES TOTALMENTE INDEPENDIENTES EN LO QUE SE REFIERE A ACCESOS Y GARAJES, EXTENDIÉNDOSE LA CITADA INDEPENDENCIA, UNA VEZ EMPEZADAS LAS OBRAS, AL ESPACIO LIBRE INTERIOR, MATERIALIZADA CON UNA VALLA LONGITUDINAL DE SEPARACIÓN. EL ENCARGO EXIGÍA ÚNICAMENTE DOS TIPOS DE PROGRAMA Y VIVIENDA (2 Y 3 DORMITORIOS).

LA EDIFICABILIDAD SE CONCENTRÓ EN CUATRO BLOQUES, DE CINCO PLANTAS, EXENTOS, DE FACHADAS LISAS, APOYADOS EN EL LÍMITE EXTERIOR DE LA PARCELA, RENUNCIANDO A LAS LEYES MORFOLÓGICAS DE LA TIPOLOGÍA EN MANZANA CERRADA. EN LA PLANTA SÓTANO SE ALBERGÓ EL GARAJE-APARCAMIENTO, EN LA PLANTA BAJA SE SITUARON CUATRO VIVIENDAS PARA USUARIOS MINUSVÁLIDOS, LOS PORTALES DE ACCESO Y LOCALES DE NEGOCIO, Y EN LAS PLANTAS SUPERIORES SE CONCENTRARON LAS 96 VIVIENDAS RESTANTES, AGRUPADAS EN NÚMERO DE CUATRO POR PLANTA ALREDEDOR DE LOS NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL.

LOS HUECOS EXTERIORES SE REDUCEN A UN SOLO TIPO DE VENTANA (0,82 x 2,00 M.), AÑADIÉNDOSE A LOS CORRESPONDIENTES A ESTANCIAS UNA MAMPARA CENTRAL FIJA, DISTRIBUIDAS CON CIERTO GRADO DE ALEATORIEDAD, RESULTANDO UNA IMAGEN SEMEJANTE A LAS PERFORACIONES AZAROSAS DE LAS ANTIGUAS TARJETAS DE COMPUTADORA IBM. CON EL FORMATO VERTICAL SE PRETENDIÓ INTRODUCIR CIERTO EQUILIBRIO EN EL DESORDEN. A SU VEZ, LA UTILIZACIÓN DEL APAREJO DE LADRILLOS A «JUNTA SECA», ENFATIZA LA HORIZONTALIDAD DEL LLAGUEADO FRENTE A LA VERTICALIDAD DE LAS VENTANAS. EL EMPLAZAMIENTO DE LOS CUARTOS DE MAQUINARIA DE ASCENSOR EN PLANTA BAJA, PERMITIÓ DISEÑAR CUBIERTAS PLANAS, LIBRES DE EDIFICACIÓN. EXCEPTUANDO LAS VISERAS DE HORMIGÓN PARA LA CUBRICIÓN DE LOS PATIOS-TENDEDEROS.





ALZADO A C/ LA PALMERA

100 officially subsidized dwellings
Calle Pablo Freire 3, Leganés (Madrid)
Municipal Land Corporation of Leganés EMSULE
1997-1999
Photos: Baltanás/Sánchez

Parcel of reduced dimensions, 70 x 70 m, with a narrow bay, 12 m, on which the client wanted 50 dwellings for rent-out, to be constructed in two totally independent phases, one focused on the entrances and the other on the garages. Once work was underway, such independence extended to the free space inside, which took shape by means of a longitudinally set fence. The brief called for only two program/dwelling types (2 and 3 bedrooms).

Construction concentrated on four five-story blocks, all freestanding, with flat facades, and set flush with the outer limits of the parcel, thereby renouncing the morphological laws of the perimetral block typology.

The garage/parking lot was assigned to basement level. The ground floor, besides the entrances and the commercial units, was equipped with four living units for handicapped people. The remaining 96 dwellings come on the upper floors: four per level per block, around the vertical communication core.

The exterior openings are reduced to a single window type (0.82 x 2.00). Those corresponding to rooms are given a fixed central partition, and are to a certain degree aleatorily distributed, resulting in an image that resembles the random perforations of the old IBM computer cards. The vertical form was meant to strike a certain balance in the general disorder. In turn, the horizontal pattern of the bricks, joined in dry manner, offsets the verticality of the windows.





116





117



CONCEJALÍA DE SALUD Y CONSUMO

CENTRO DE SALUD

C/ GARCÍA LORCA S/N. SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID)

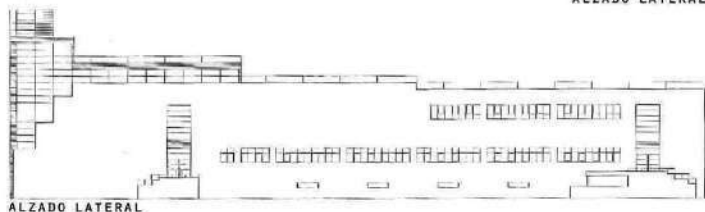
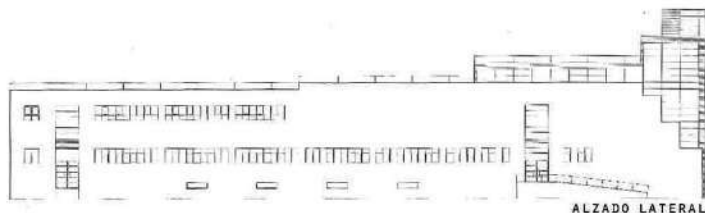
1987/1989

ARQUITECTOS COLABORADORES: IGNACIO FEDUCHI BENLLIURE, ANTONIO MIRANDA REGOJO

FOTOGRAFÍA: ALTAIR

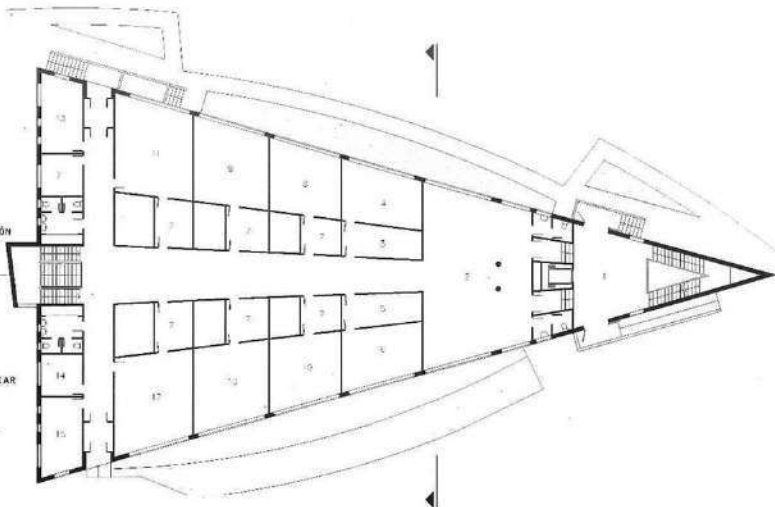
INSTALAR UN EDIFICIO MUNICIPAL EN UNA URBANIZACIÓN DE BAJA ALTURA; «DESARTISTIZAR» LA OPERACIÓN AL MÁXIMO PARA LLENARLA DE SENTIDO Y VERDAD; CORRER EL RIESGO DE LA APARIENCIA FATAL Y FÁCIL DEL BUQUE INSIGNIA A LA CABEZA DE LA FLOTA DE CASITAS; EVITAR CUALQUIER MONUMENTALISMO LITERAL, SIMBÓLICO, LITERARIO, GESTICULANTE, EFECTISTA... VULGAR; PERO ACEPTAR LA MONUMENTALIDAD PROPIA DE LA DIGNIDAD AUTOTÉLICA, AUTOÉNTICA, QUE EL EDIFICIO PUDIERA ALCANZAR; Y MATERIALIZAR UN PROGRAMA CONSTRUIDO; ESOS ERAN, AL MENOS, LOS OBJETIVOS DE PARTIDA: LAS HIPÓTESIS.

UN PROGRAMA (ÁREAS POLIVALENTES CON DESPACHOS ADYACENTES Y UN SALÓN DE ACTOS) QUE NO ES POSI-



PLANTA BAJA

- 1- VESTIBULO
- 2- SALA DE ESPERA
- 3- VACUNAS
- 4- LABORATORIO
- 5- INFORMACIÓN-RECEPCIÓN
- 6- ADMINISTRACIÓN
- 7- DESPACHO
- 8- BUCCODENTAL
- 9- EXPLORACIÓN
- 10- SERVICIO MUNICIPAL
- 11- PLANIFICACIÓN FAMILIAR
- 12- AULA DE SALUD
- 13- PREVENCIÓN INFANTIL
- 14- ASISTENTE SOCIAL
- 15- PSICÓLOGO



BLE METER EN EL VOLUMEN CAPAZ. UN LUGAR DE PARCELA RESIDUAL, TRIANGULAR, ISÓSCELES, CON LA TENSIÓN GEOMÉTRICA EN EL EJE DE LA BISECTRIZ PRINCIPAL. ALTURAS LIMITADAS, INFLEXIBLES, IMPERMEABLES AL DESEO ESPACIAL DE LA MEZZANINA Y DE LA DOBLE ALTURA. UN PRESUPUESTO ESTRICTO Y PROBLEMÁTICO... LA FÓRMULA VERAZ: LUGAR X FUNCIÓN X ECONOMÍA EN ESTE CASO, DA UNA FORMA VERDADERA, DE MODO AUTOMÁTICO-INVOLUNTARIO. ¿QUIÉN PUEDE DECIR QUE PROYECTAR ES DIFÍCIL CUANDO SÓLO HAY PARÁMETROS Y NO QUEDAN INCÓGNITAS VIVAS?

TRISTE, AUTORITARIA, PUERIL Y NECESARIA SIMETRÍA ESPECULAR RESPECTO AL PLANO MEDIO; PORQUE NINGÚN EDIFICIO REALIZADO EN NUESTRAS CONDICIONES -Y MENOS UN EDIFICIO ÁULICO Y PÚBLICO- PUEDE ABANDONAR TOTALMENTE EL CLASICISMO... POR MÁS QUE QUISIÉRAMOS ARROJARLO AL VACÍO DE LA HISTORIA ATADO A SU HERMANO DE PARADIGMA: EL ROMANTICISMO.

SOLUCIONES: UN TRÁFICO EN DOBLE «T» CON CUATRO PUERTAS EN DOS DE LAS TRES FACHADAS; ESCALERAS EN EL EJE, DE MODO QUE, INCLUSO UN ENFERMO GRAVE QUE LLEGARA ARRASTRÁNDOSE, ENTENDIERA DE GOLPE TODO EL ORGANISMO. ORGANISMO MECÁNICO QUE, COMO TODOS LOS ORGANISMOS, NO ES OTRA COSA QUE UN APARATO HECHO DE SISTEMAS, A SU VEZ HECHOS DE ESTRUCTURAS, A SU VEZ ETC. ARTIFICIO ES MODERNIDAD Y, AL FINAL DEL DESIERTO DE LOS OCHENTA, YA NO ERA COSA DE ABANDONAR LA PARTIDA: ESTRUCTURA DE ACERO; MUROS NO PORTANTES DE LADRILLO ENFOSCADO, NEUTRO Y ABSTRACTO; VENTANA VERTICAL, PERO DE MÓDULO ÚNICO «AU LONGUEUR» Y UNA GRAN LUZ DE ILUSTRACIÓN EN EL FANAL DE VIDRIO SOBRE LAS ESCALERAS DE PROA, PARA QUE FÁCIL, OBVIA, EMERJA PARA SER HUMILDE FARO DE BARRIO EN LA NOCHE ENAJENADA.

EL SALÓN DE ACTOS ENCONTRÓ SU SITIO EN LA PLANTA ALTA, DONDE SOBRAN SOPORTES, PILARES Y COLUMNAS, TAN DAÑINOS A LA VISTA. CUANDO EL EDIFICIO NO FUNCIONA, CUANDO TODOS LOS HABITANTES GOZAN DE BUENA SALUD, EN LOS FINES DE SEMANA, CUANDO LA ADMINISTRACIÓN DUERME Y SE CIERRA EL ESTADO, EL SALÓN SE ABRE AUTÓNOMO A LA CALLE POR ESAS ESCALERAS DE FARO, Y HASTA LAS ENFERMERAS PUEDEN SUBIR A «VERSE» UN «THRILLER» DE MAMET O COHEN. PERO, SI SE QUISIERA, EN PLENO VERANO, INVITAR A UN CUARTETO DE CÁMARA, EL PEQUEÑO SALÓN HA SABIDO AMPLIAR EL CANTO DE SUS CERCHAS Y TODA SU ESTRUCTURA PARA QUE LA ESTRECHEZ DE LOS TUBOS DEL AIRE ACONDICIONADO NO IMPUSIERA UN TRÁFICO RUIDOSO (MAX. 10 Db.).

EL DESPRECIO QUE DEL PATIO TUVO LA MAYOR PARTE DEL MOVIMIENTO MODERNO (UN RECUERDO PARA CASE STUDY HOUSES DE LOS EAMES), NOS LLEVÓ A CALAR EL EDIFICIO CON SEIS POZOS COMO ALMAS: PARA LA HIGIENE, PARA LA ALEGRÍA Y, TAMBIÉN, PARA LA, DE UNA VEZ, LÁTICA LUZ.

HEALTH CENTER

Calle García Lorca s/n, San Sebastián de los Reyes (Madrid)

Architects collaborators: Ignacio Feduchi Benlliure, Antonio Miranda Regojo

Town Hall of San Sebastián de los Reyes

1987-1989

Photos: Altair Foto



A municipal building in a low-rise development; strip the operation of all 'artsiness' so as to impregnate it with sense and truth; risk coming up with the fatal, facile look of a flagship leading a fleet of small houses; avoid all monumentalism, whether literal, symbolic, gesticulating, theatrical... vulgar, yet accept the inherent monumentality of the dignity that a building can attain; materialize a program. These, at the least, were the objectives of the project.

A program (multipurpose spaces with adjacent offices) that could not possibly be accommodated within a single volume. A residual sort of parcel, an isosceles triangle, with the geometric tension along the axis of the main angle. Limited heights, inflexible and ruling out double heights and mezzanines. A rigid and problematic budget... The truthful formula – place x function x economy in this case – yields a truthful form in an automatic-involuntary way. Who said that designing is difficult only when there are parameters and no more living unknowns?

A sad, authoritarian, puerile and necessary symmetry with respect to the average plan, because no building in today's conditions, much less a public building, can avoid classicism altogether... no matter how much we wish to throw it into the void of history, tied to its sibling, romanticism.

Solutions: a double T with four doors in two of the three facades; stairs along the axis, so that even a gra-

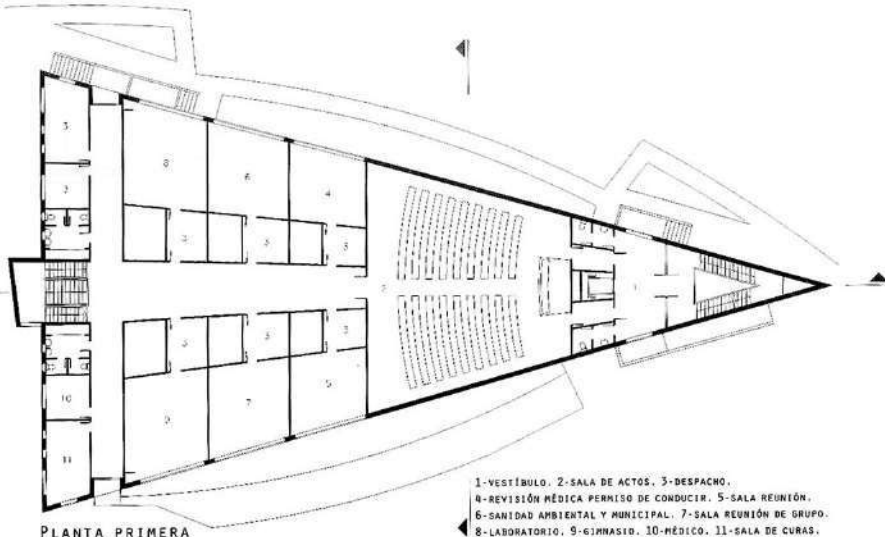


vely ill person who drags himself to the premises can understand the organism in a single glance. A mechanical organism that, like all organisms, is but a gadget made up at once of systems, structures, etc. Artifice is modernity, and at the close of the desert of the eighties it made no sense to abandon the steel structure; non-loadbearing walls of filled brick, neutral and abstract; the windows vertical but of the single-module 'au longeur' type, and a big stream of light from the beacon of glass over the prow-like staircase, facile and obvious so as to be give the town a humble lantern in the disturbing night.

The assembly hall found its place on the upper level, where an excess of supports, pillars and columns, is an eyesore. When the building is not functioning, when all the townfolk are in good health, on weekends, when the administration sleeps and the state closes down, this hall independently opens out to the street through the stairs of the beacon, and even the nurses can climb to see a Mamet or Cohen thriller. But in the peak of summer, if one wants to invite a string quartet, the small hall is able to enlarge the height of its trusses, and in fact the entire structure, so that the narrow air conditioning conduits do not make noise.

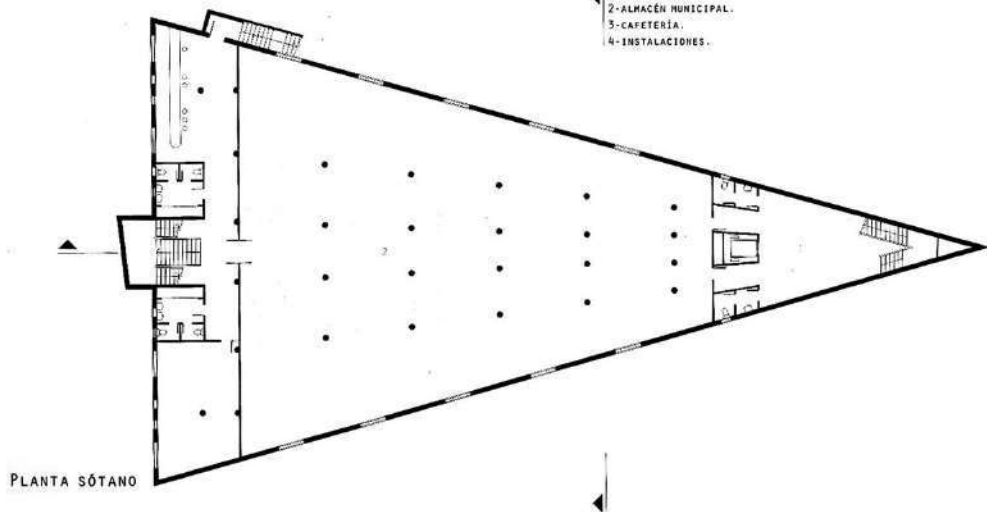
Because much of the Modern Movement disdained the courtyard (the Eameses' Case Study House), we soaked the building with six wells, which serve as its souls: for hygiene, to cheer it up, and also to provide light.





PLANTA PRIMERA

- 1-VESTÍBULO.
 2-ALMACÉN MUNICIPAL.
 3-CAFETERÍA.
 4-INSTALACIONES.



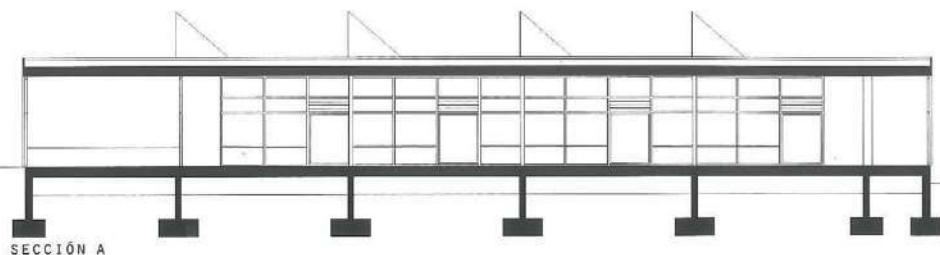
PLANTA SÓTANO

CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL C.A.M.
CENTRO OCUPACIONAL PARA DISCAPACITADOS
C/ SUFRAGIO, LEGANÉS, 1995/1997

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO, GINÉS GARRIDO, ANTONIO MIRANDA, EMILIO RODRÍGUEZ

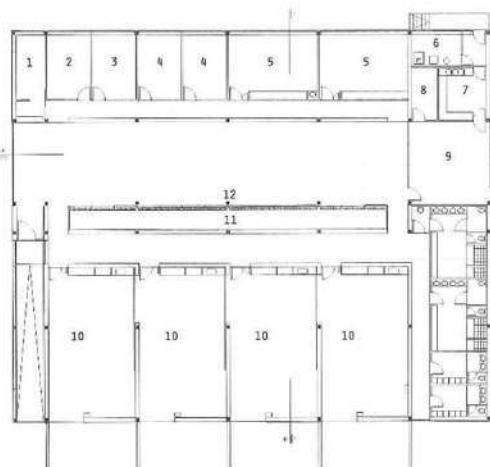
DIRECCIÓN DE OBRA: JOSÉ ANTONIO CHAVARRI NAVARRO

FOTOGRAFÍA: AZURMENDI



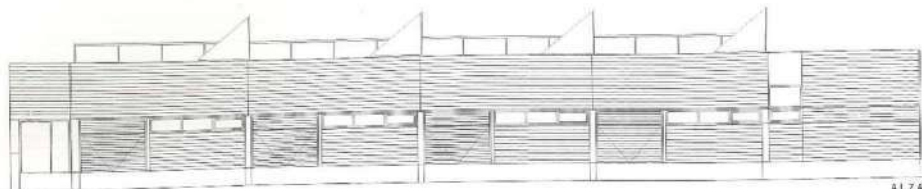
SECCIÓN A

123



PLANTA GENERAL

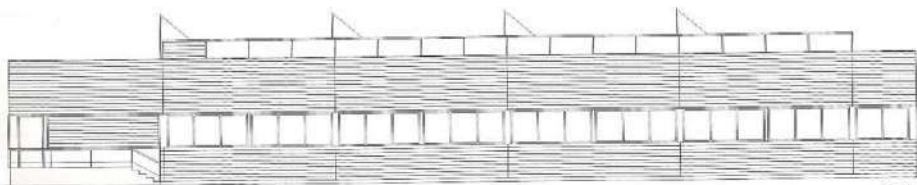
- 1- ADMINISTRACIÓN
- 2- DESPACHO DIRECCIÓN
- 3- SALA DE JUNTAS
- 4- DESPACHOS
- 5- AULAS DE AJUSTE
- 6- INSTALACIONES
- 7- COCINA
- 8- ALMACÉN
- 9- COMEDOR
- 10- TALLERES
- 11- PATIO
- 12- VESTIBULO/SALA DE EXPOSICIONES



ALZADO ESTE



ALZADO OESTE



ALZADO SUR

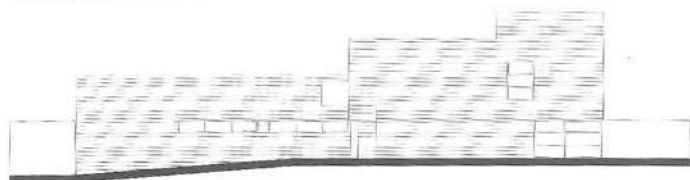


CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL C.A.M.
CENTRO DE ACOGIDA DE MENORES
C/ MAESTRO, LEGANÉS, 1995/1997

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO, GINÉS GARRIDO, ANTONIO MIRANDA, EMILIO RODRÍGUEZ

DIRECCIÓN DE OBRA: JOSÉ ANTONIO CHAVARRI NAVARRO

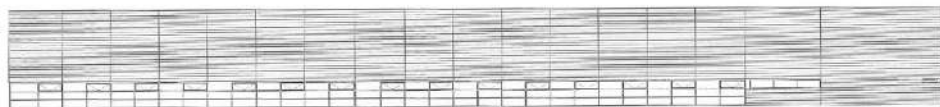
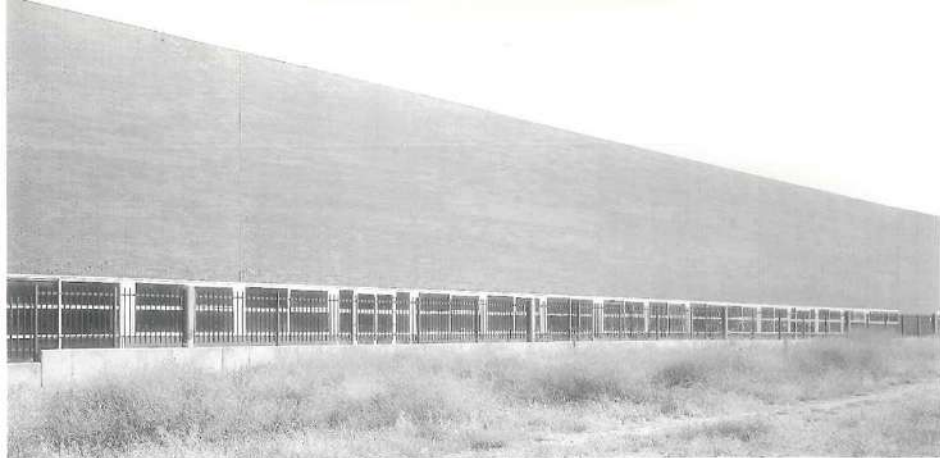
FOTOGRAFÍA: AZURMENDI



ALZADO ESTE



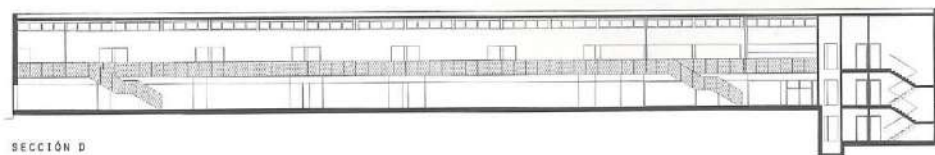
ALZADO OESTE



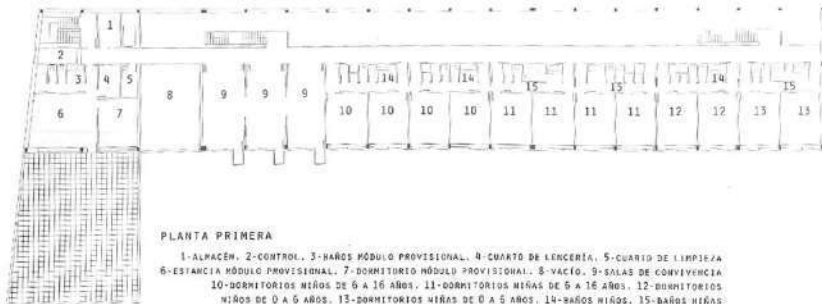
ALZADO NORTE



ALZADO SUR



SECCIÓN D



PLANTA PRIMERA

1-ALMACÉN, 2-CONTROL, 3-BAROS MÓDULO PROVISIONAL, 4-CUARTO DE LENCERÍA, 5-CUARTO DE LIMPIEZA
6-ESTANCIA MÓDULO PROVISIONAL, 7-DORMITORIO MÓDULO PROVISIONAL, 8-VACÍO, 9-SALAS DE CONVIVENCIA
10-DORMITORIOS NIÑOS DE 6 A 16 AÑOS, 11-DORMITORIOS NIÑAS DE 6 A 16 AÑOS, 12-DORMITORIOS
NIÑOS DE 0 A 6 AÑOS, 13-DORMITORIOS NIÑAS DE 0 A 6 AÑOS, 14-BAROS NIÑOS, 15-BAROS NIÑAS



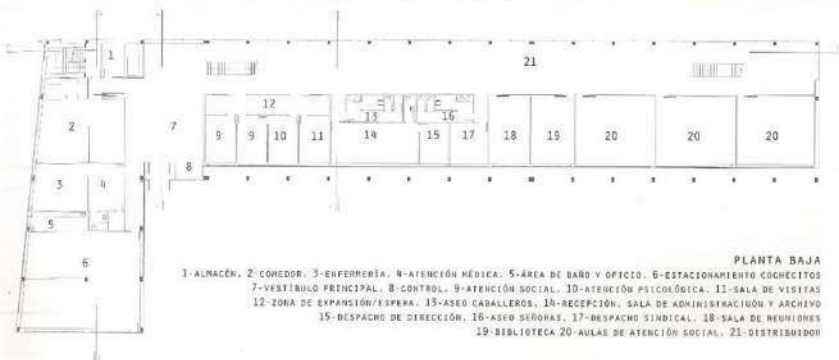
PLANTA SÓTANO



1-CUARTO DE MAQUINARIA Y ASCENSOR, 2-ALMACÉN DE MENAJE Y VÍVERES, 3-CUCINA, 4-CÁMARAS FRIGORÍFICAS,
5-CUARTO DE INSTALACIONES Y CALDERAS, 6-ALMACÉN, 7-ACCESO DE SERVICIO, 8-CUARTO DE BASURA,
9-VESTUARIO DE EMPLEADOS, 10-VESTUARIO DE EMPLEADAS, 11-ALMACÉN DE LENCERÍA,
12-ALMACÉN DE ÚTILES DE LIMPIEZA, 13-ALMACÉN, 14-LAVANDERÍA

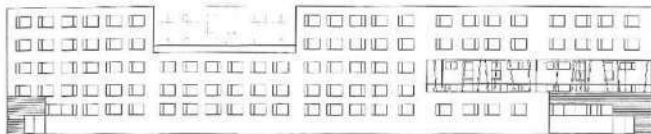


129

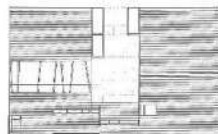


EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE LEGANÉS
75 V.P.T. POLÍGONO «ESTACIÓN». LEGANÉS (MADRID)
SEGUNDO PREMIO, 1995

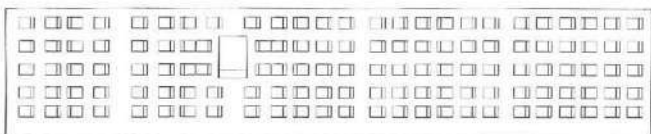
ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, GINÉS GARRIDO COLMENERO, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ
FOTOGRAFÍA Y MAQUETA: CARMEN MIRANDA



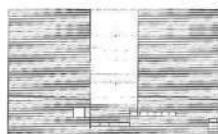
ALZADO OESTE



ALZADO SUR



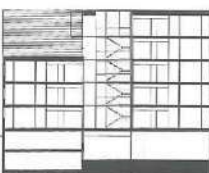
ALZADO ESTE



ALZADO NORTE



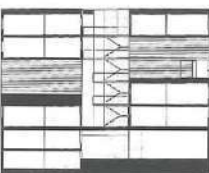
SECCIÓN 1



SECCIÓN 3

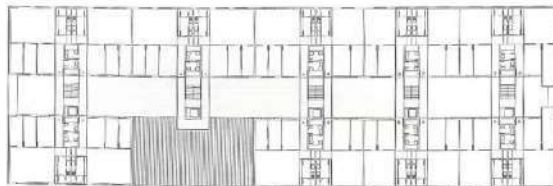


SECCIÓN 2

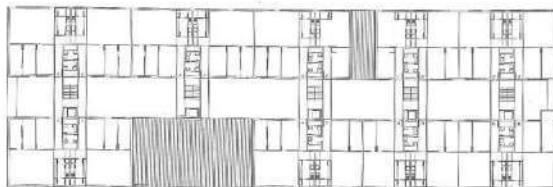


SECCIÓN 4

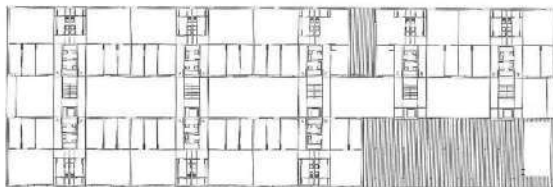
PLANTA CUARTA



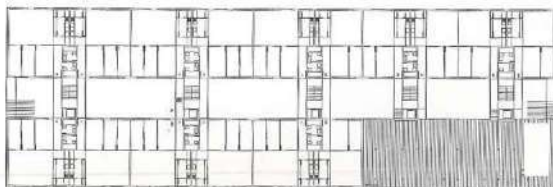
PLANTA TERCERA



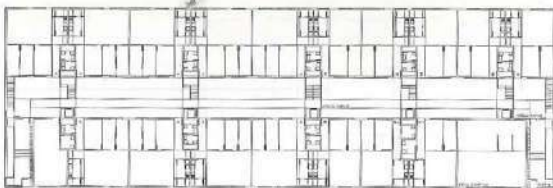
PLANTA SEGUNDA

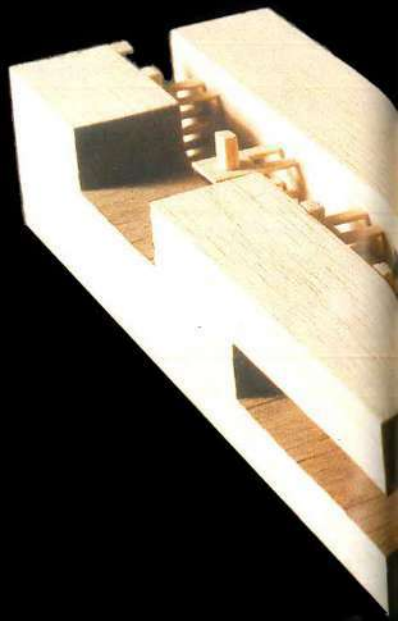
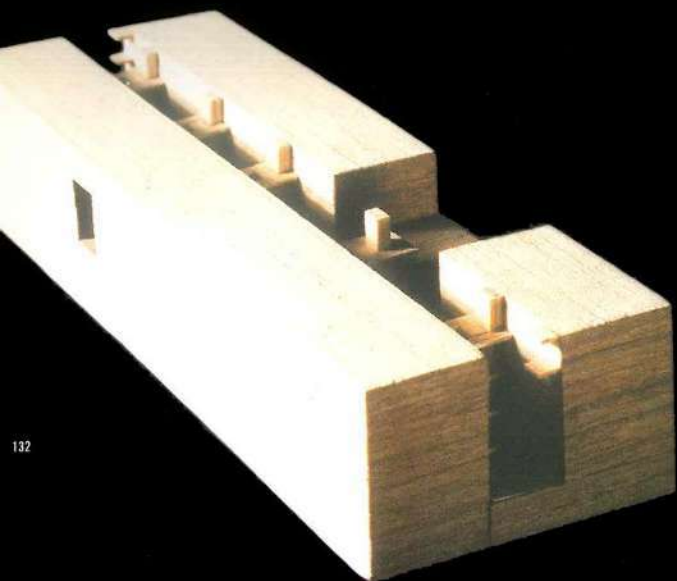


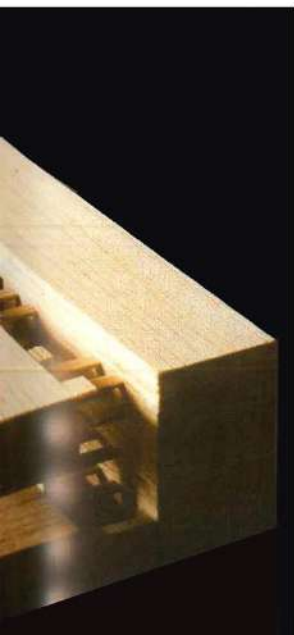
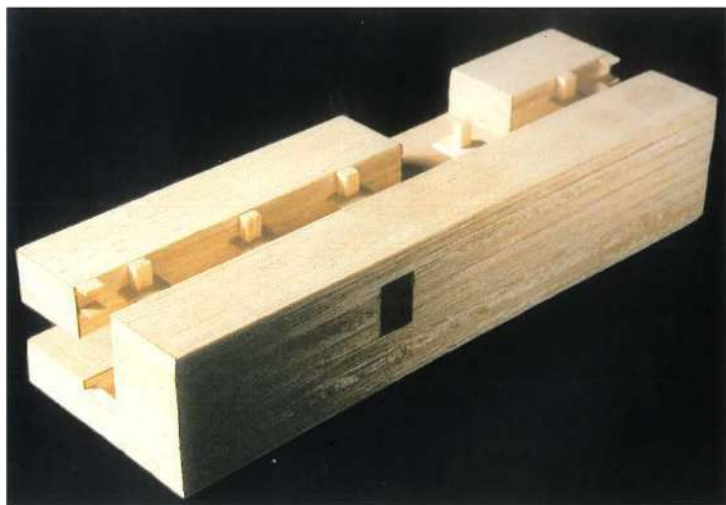
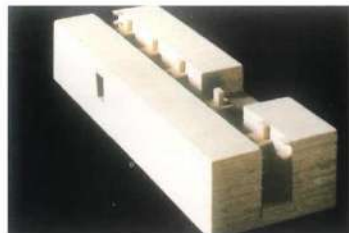
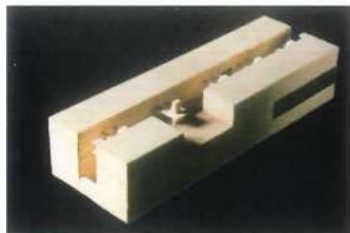
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA







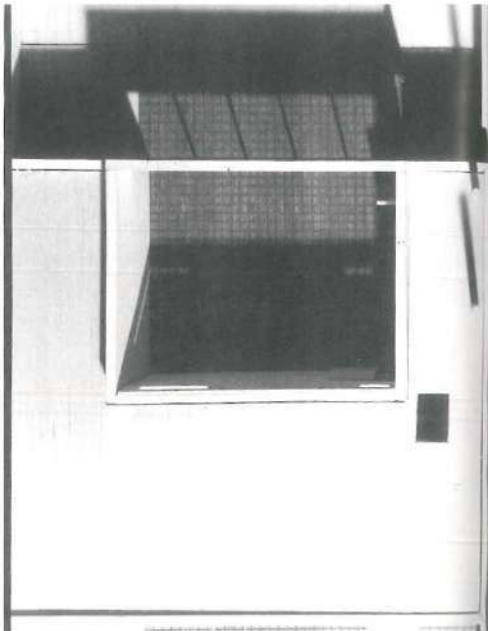
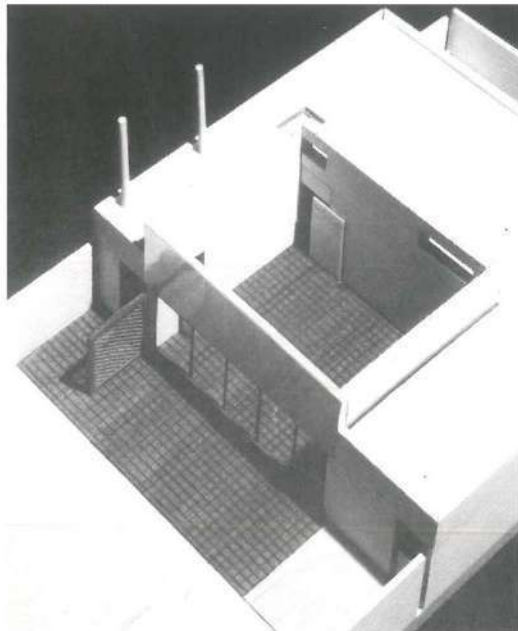
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO

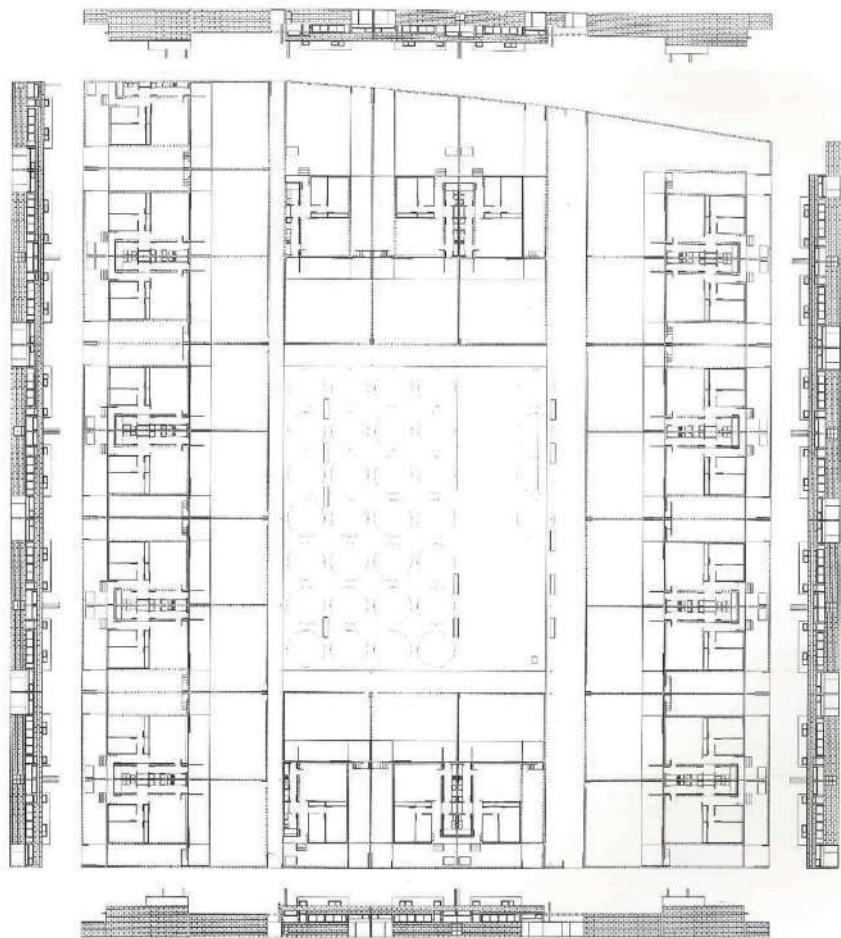
72 VIVIENDAS UNIFAMILIARES V.P.O.

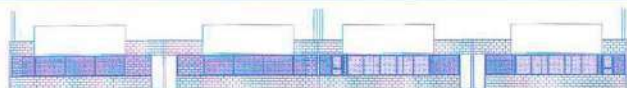
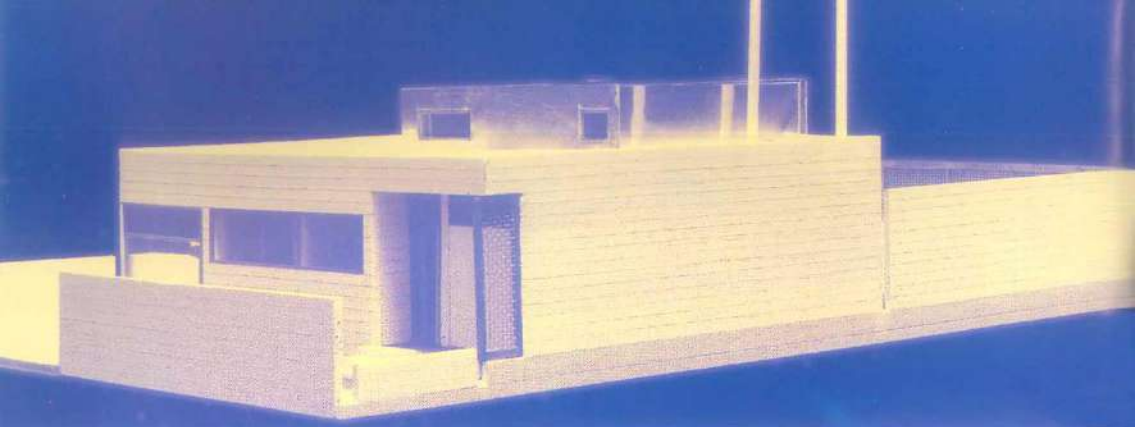
P.P. «OLIVAR DE LA PARTIJA». RIVAS-VACIAMADRID. 1995

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMÍNGUEZ DE ALBA, GINÉS GARRIDO COLMENERO, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

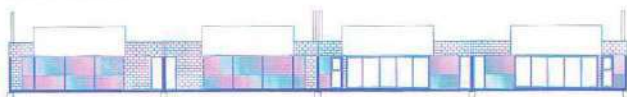
FOTOGRAFÍA: BALTANÁS/SÁNCHEZ. MAQUETA: CARMEN MIRANDA







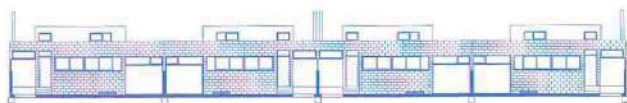
ALZADO EXTERIOR



ALZADO INTERIOR



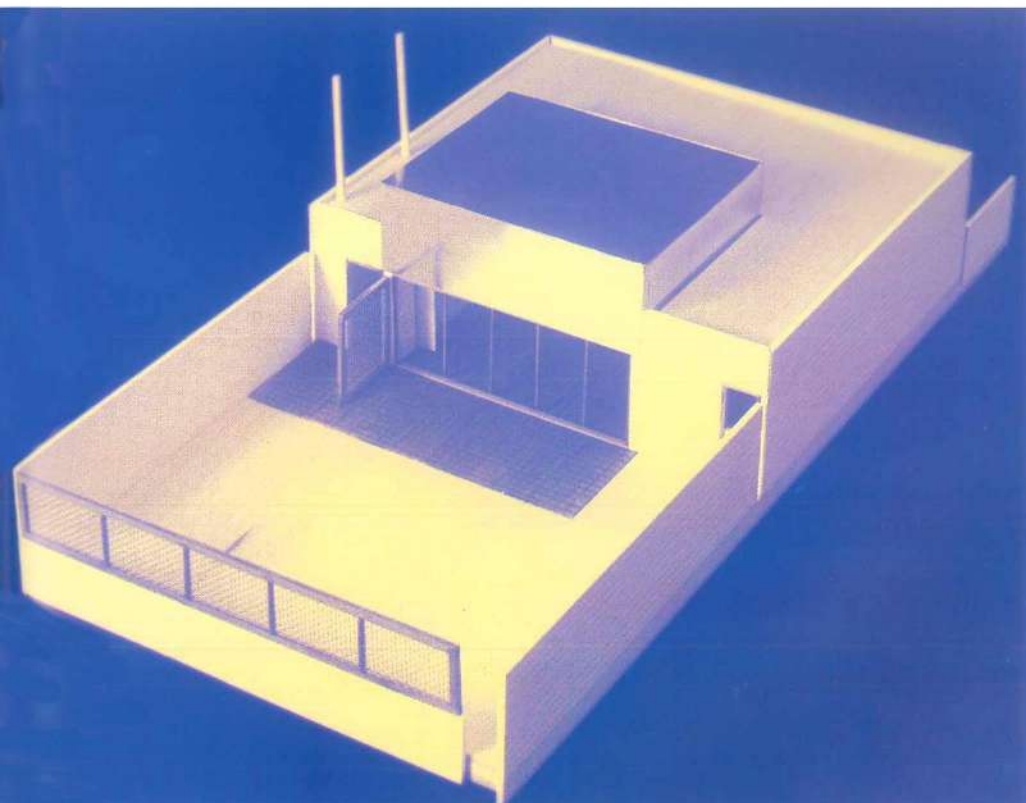
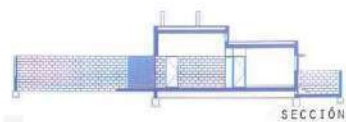
SECCIÓN



ALZADO INTERIOR



ALZADO EXTERIOR



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

64 V.P.O. P.P. «OESTE-SAN FERMÍN». MADRID. 1996

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

FOTOGRAFÍA Y MAQUETA: CARMEN MIRANDA

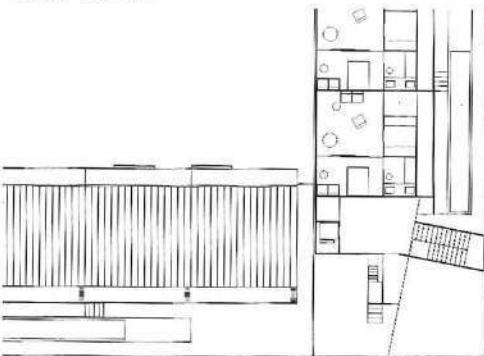


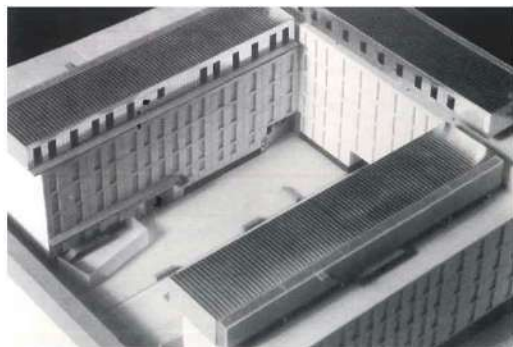
PLANTA TIPO

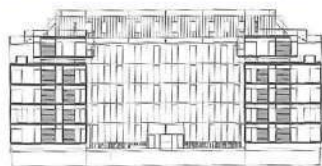
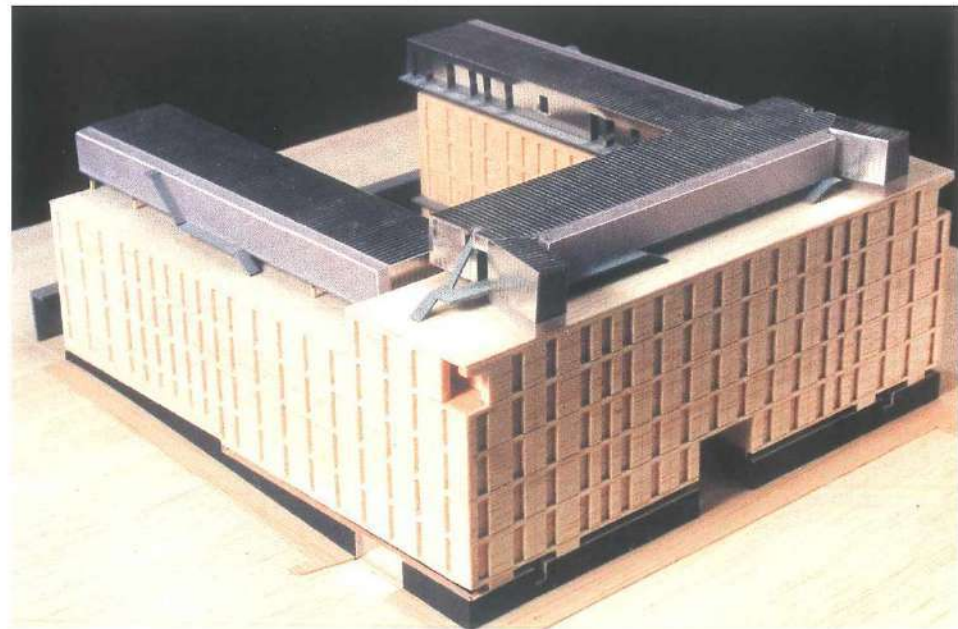
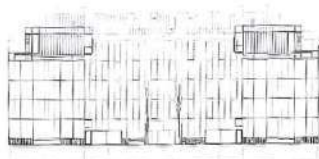
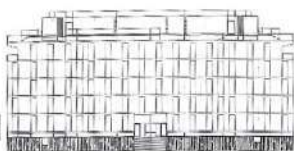
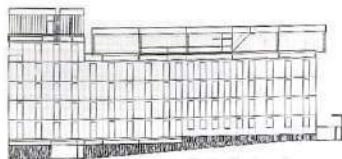
PLANTA ÁTICO



PLANTA ÁTICO/2



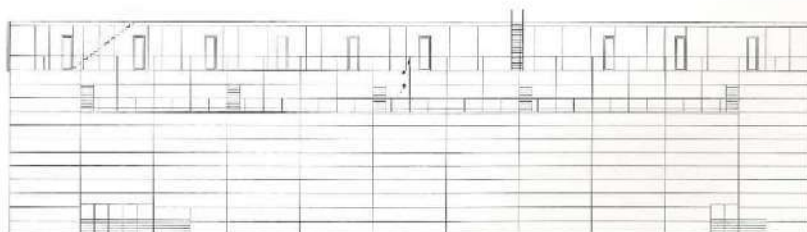
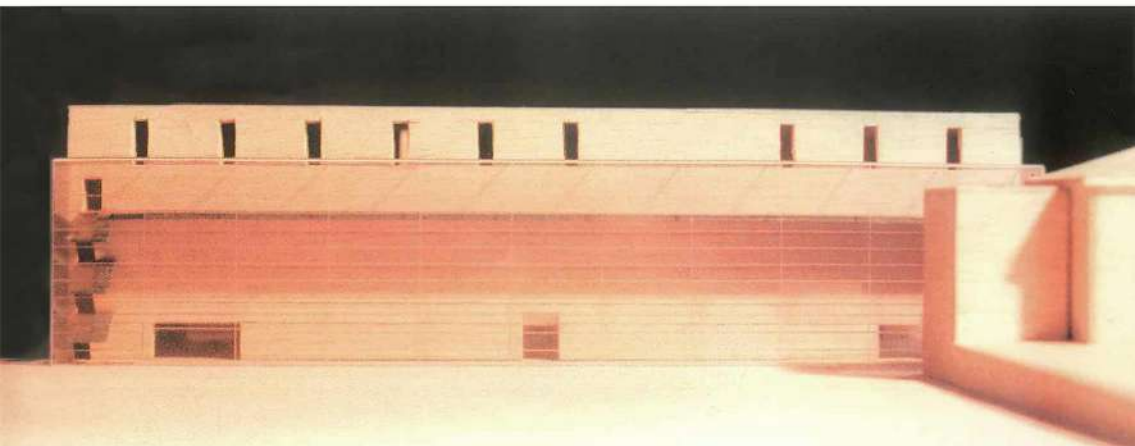




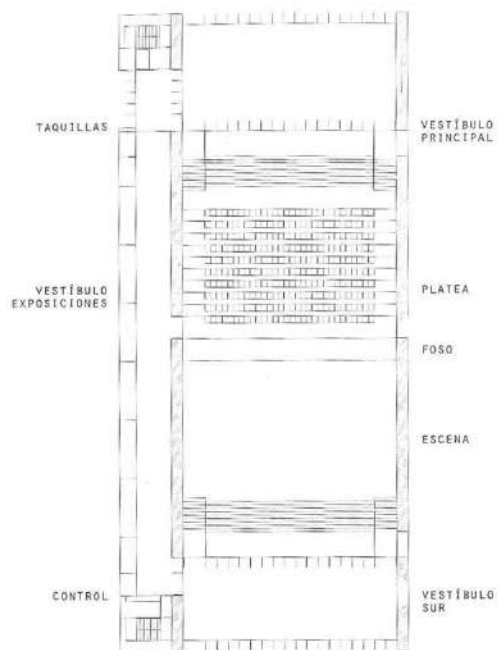
DIPUTACIÓN DE ZAMORA. CONCURSO DE IDEAS SOBRE EL TEATRO RAMOS CARRIÓN Y SU ENTORNO
ACCÉSIT. 1995

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

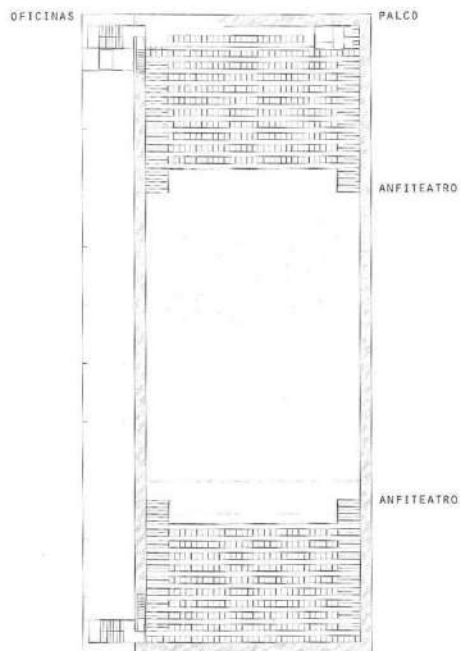
FOTOGRAFÍA Y MAQUETA: CARMEN MIRANDA



ALZADO ESTE



PLANTA DE ACCESO



PLANTA PRINCIPAL



CAFETERIA
BAR

GUARDARROPA

ASEOS

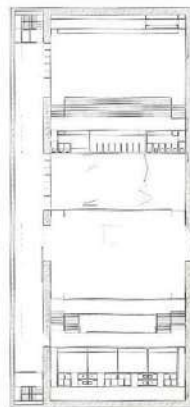
VESTIBULO
EXPOSICIONES

SALAS
POLIVALENTES

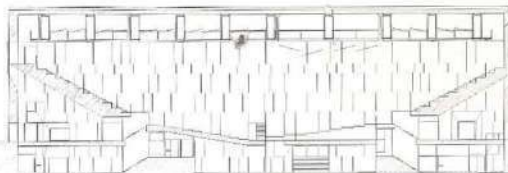
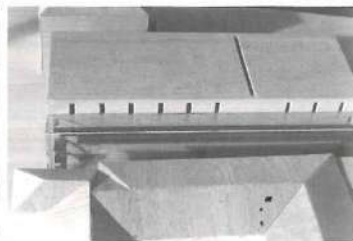
POSO

ALMACÉN

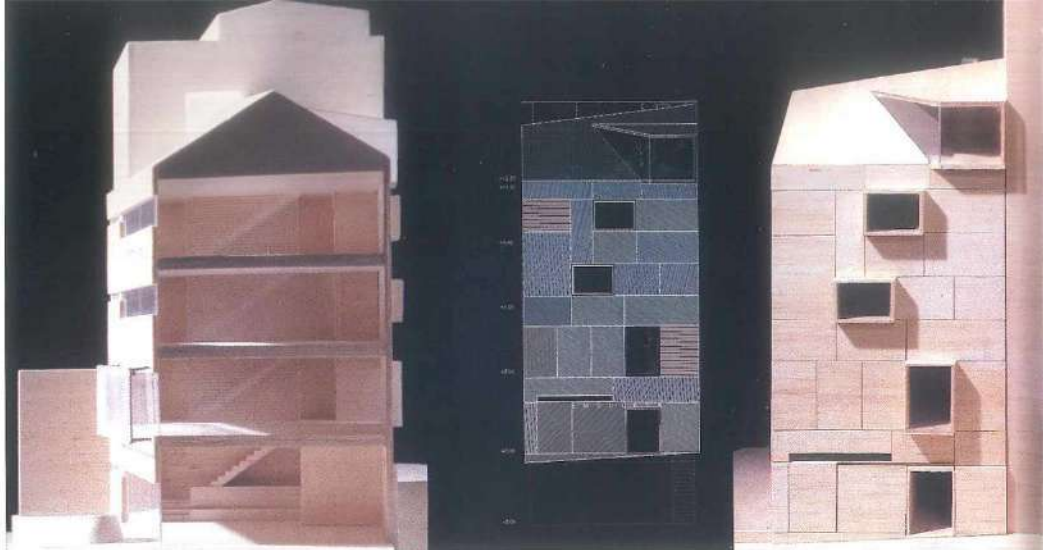
CAMERINOS



PLANTA SÓTANO



SECCIÓN



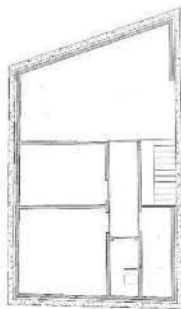
SECCIÓN

ALZADO A CALLE

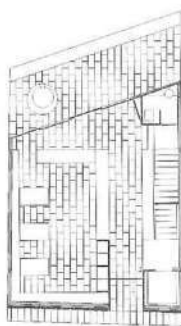
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE LEGANÉS. SEDE SOCIAL. PZA. DEL SALVADOR. LEGANÉS.
FINALISTA. 1997

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

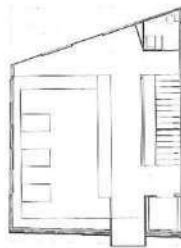
FOTOGRAFÍA Y MAQUETA: CARMEN MIRANDA



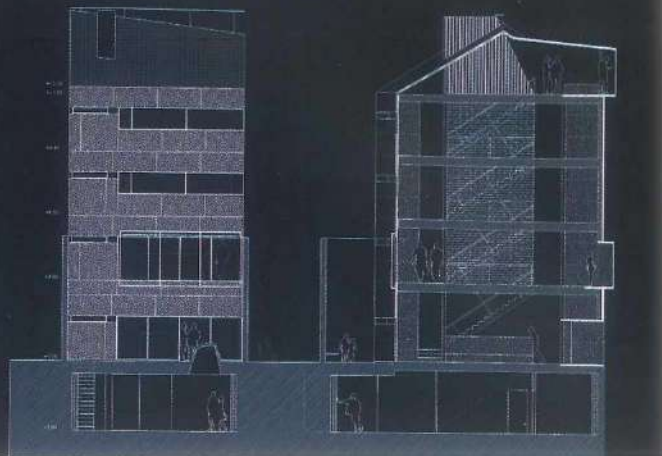
PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

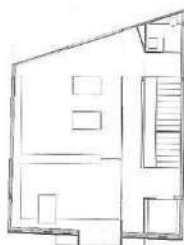


ALZADO A PATIO

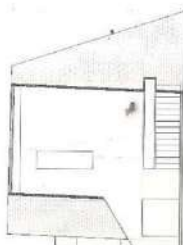
SECCIÓN



PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



ÁTICO

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE MADRID
110 V.P.O. SECTOR IV, POLÍGONO «LAS ROSAS», MADRID
1996

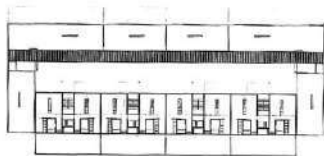
ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMDUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

FOTOGRAFÍA: ÁNGEL ÁLVAREZ. MAQUETA: CARMEN MIRANDA

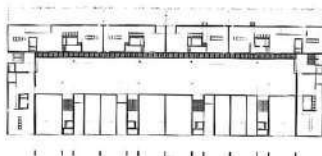


VIV. TIPO

PLANTA BAJA

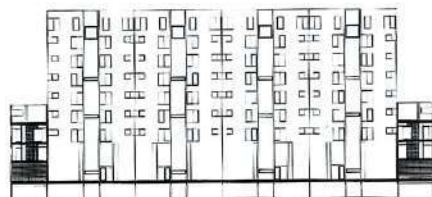


PLANTA PRIMERA





ALZADOS



SECCIONES

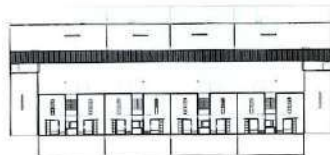
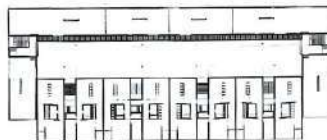
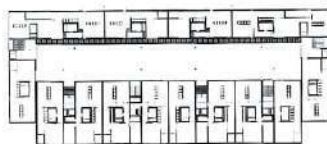


147

PLANTA SEGUNDA

PLANTA TERCERA

ÁTICO





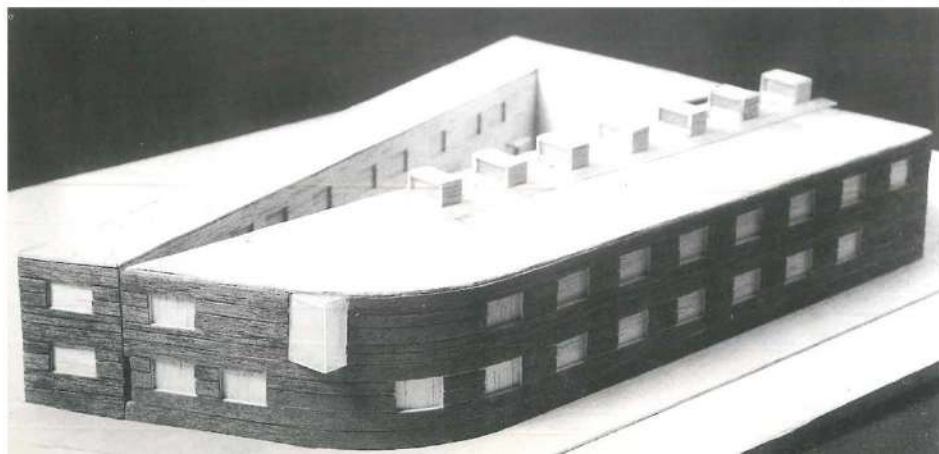
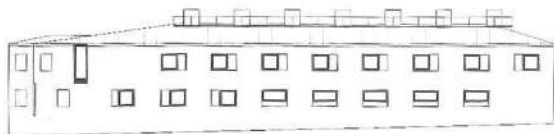
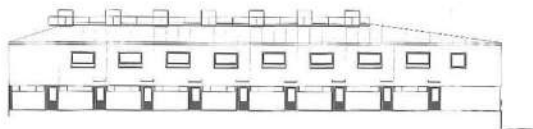
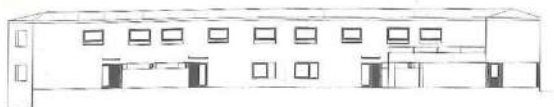


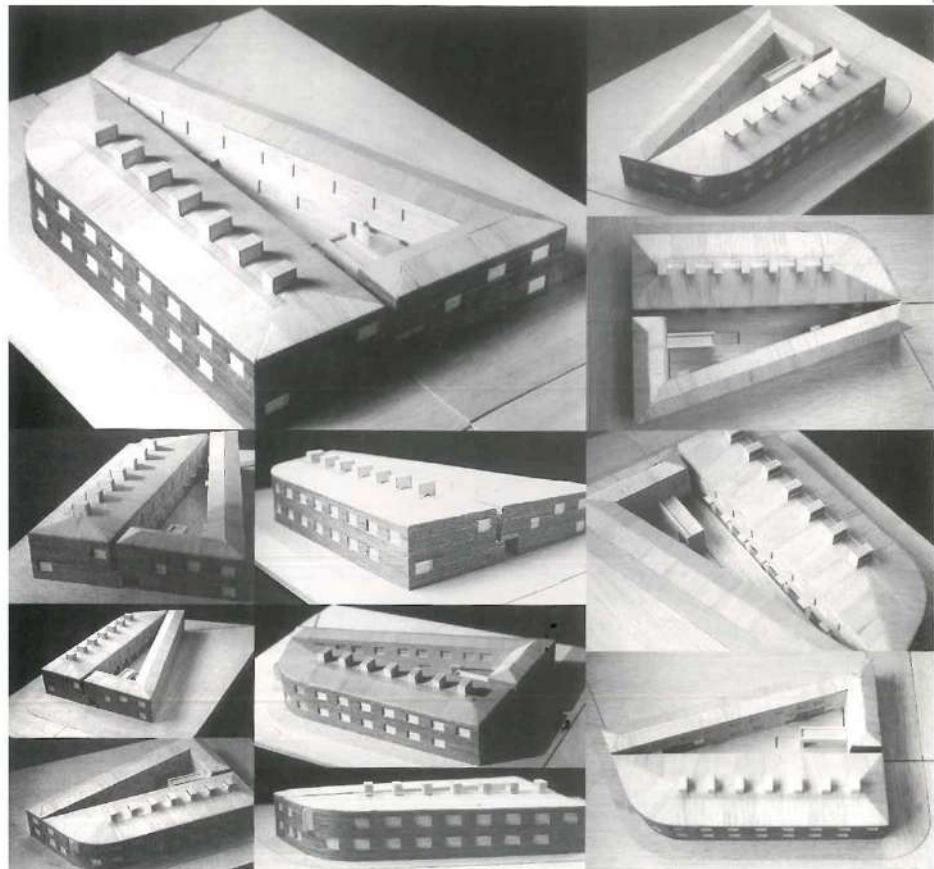
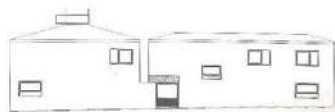
AYUNTAMIENTO DE VALDEMORILLO

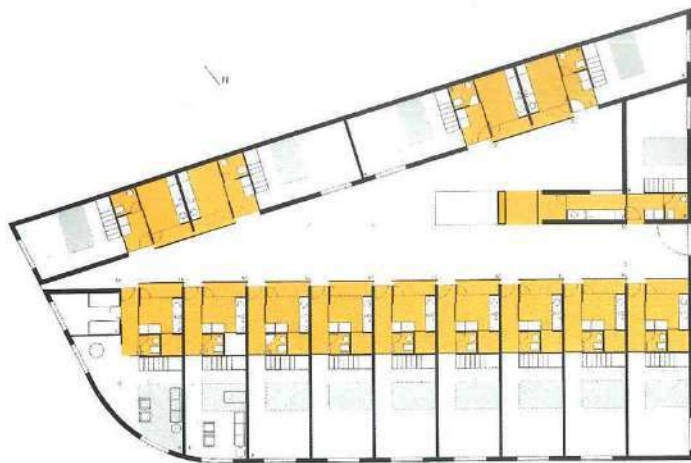
14 V.P.O. EN EL PARAJE «LA GAZUELA», 1996

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

FOTOGRAFÍA Y MAQUETA: CARMEN MIRANDA







PLANTA BAJA

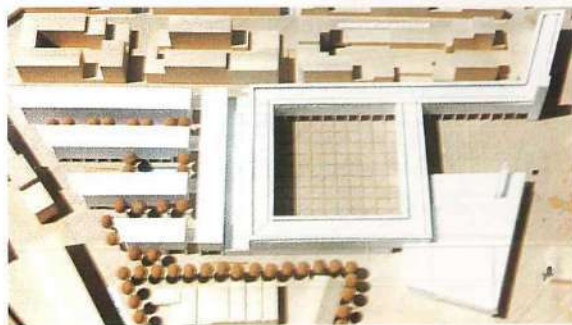
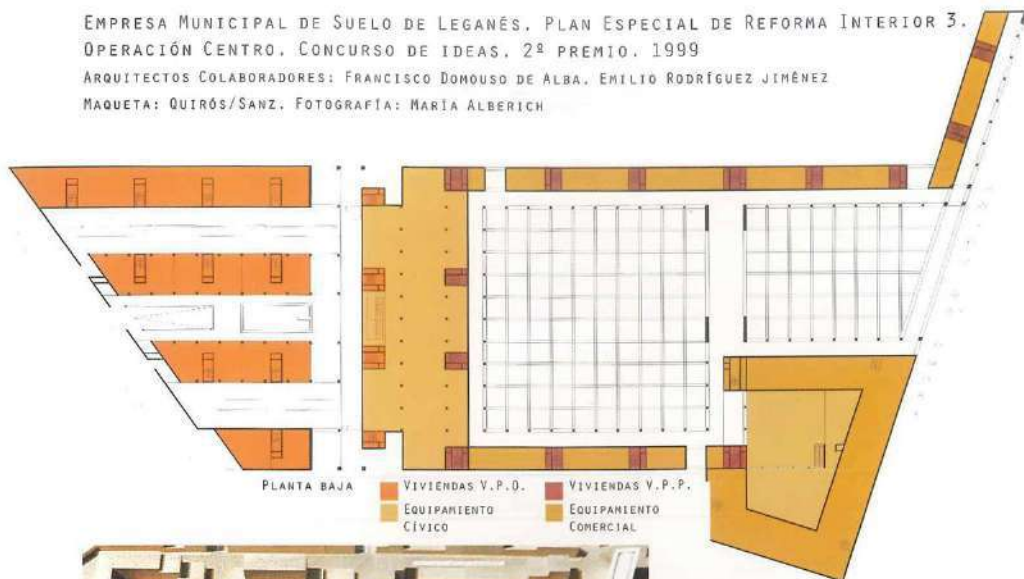


PLANTA ALTA

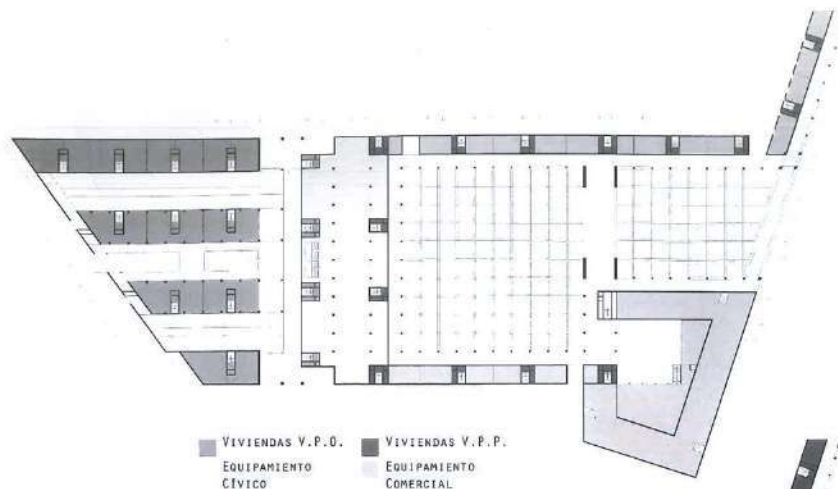
EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO DE LEGANÉS. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 3.
OPERACIÓN CENTRO. CONCURSO DE IDEAS, 2º PREMIO, 1999

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

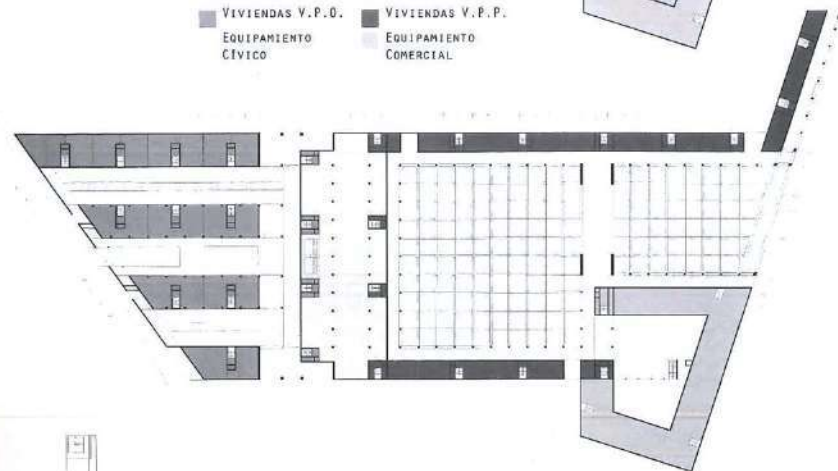
MAQUETA: QUIRÓS/SANZ. FOTOGRAFÍA: MARÍA ALBERICH

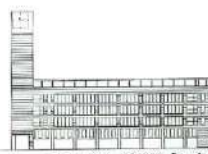


PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA





ALZADO A PASEO COLÓN

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CARMONA (SEVILLA)
 54 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN LA BARRIADA DE «VILLA ROSA»
 PRIMER PREMIO. 1997
 EN FASE DE CONSTRUCCIÓN
 ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ



SECCIÓN TRANSVERSAL D/D

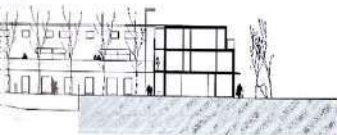


SECCIÓN LONGITUDINAL

ALZADO TRANSVERSAL



157



ALZADO LONGITUDINAL

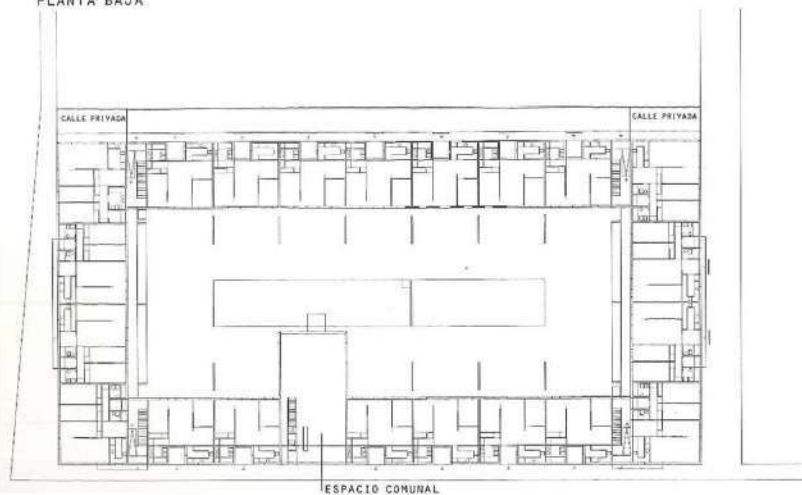


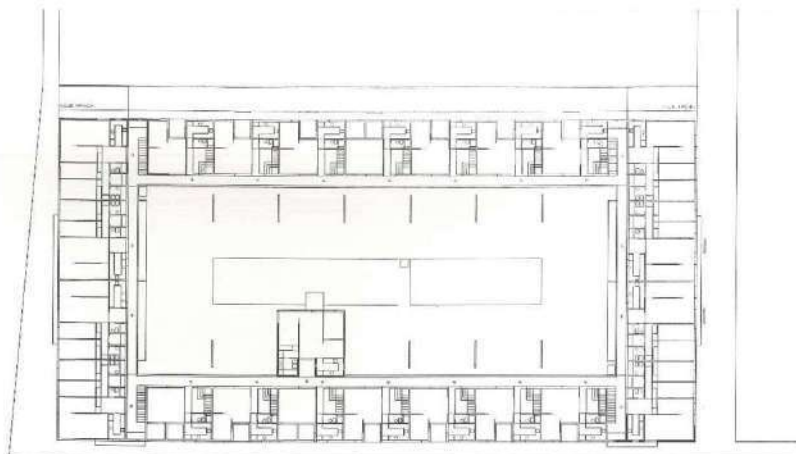
SECCIÓN LONGITUDINAL



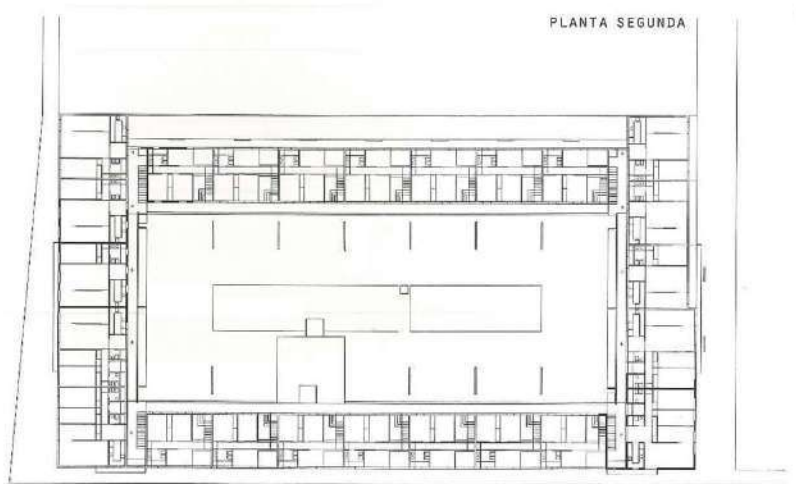
SECCIÓN TRANSVERSAL

PLANTA BAJA





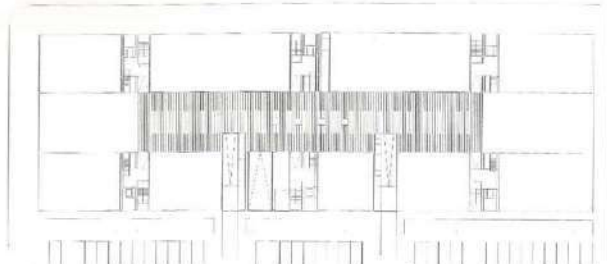
PLANTA PRIMERA



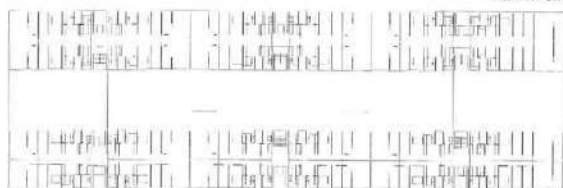
PLANTA SEGUNDA

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID (IVIMA)
168 V.P.O. PARCELA 6 U.V.A.-HORTALEZA, 1997

ARQUITECTOS COLABORADORES: FRANCISCO DOMOUSO DE ALBA, EMILIO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ



PLANTA BAJA



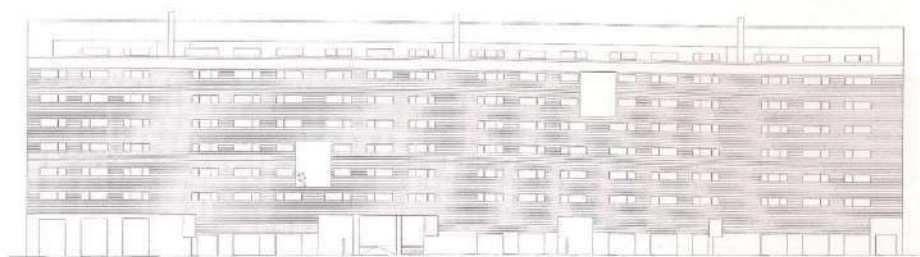
PRIMERA Y CUARTA



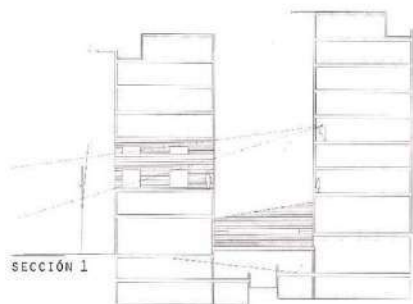
SEGUNDA Y TERCERA



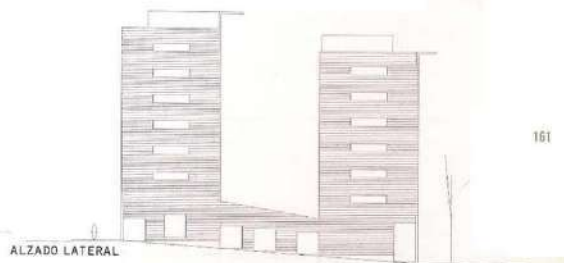
ÁTICO



ALZADO PRINCIPAL

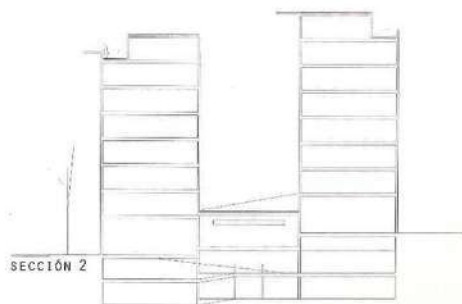


SECCIÓN 1

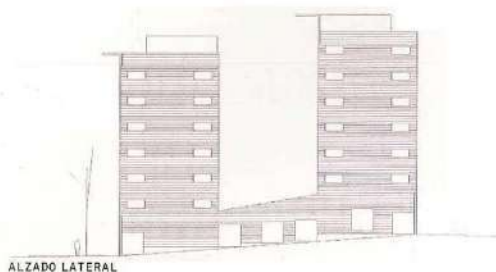


ALZADO LATERAL

161



SECCIÓN 2



ALZADO LATERAL

RELACIÓN DE COLABORADORES/COLLABORATORS

ALBERICH RUIZ-SALINAS, MARÍA
 ALTAIR-FOTO
 ÁLVAREZ, ÁNGEL
 ÁNGULO DEL ÁLAMO, RAFAEL
 ARIZPE BOUDIN, JUAN
 AZURMENDI PÉREZ, JAVIER
 BALANDRÓN JIMÉNEZ, ANTONIO JOSÉ
 BALLESTERO MARTÍNEZ, FRANCISCO
 BALTANÁS RAMÍREZ, ÁNGEL
 BASCUÑANA GIL, JOAQUÍN
 BLÁZQUEZ CASADO, CAROLINA
 CARIÑO SILVESTRE, GINA
 CASANOVA, ÁNGEL LUIS
 CASAS LÓPEZ-AMOR, LUIS
 CASTELLVÍ ZARCO, JUAN
 CASTILLO PASCUAL, PILAR
 CIRUJANO ESCOBEDO, LUIS
 CHAVARRI NAVARRO, JUAN A.
 DOMOSO DE ALBA, FRANCISCO
 ESCAMILLA CARRISCAJO, SERGIO
 ESPINOSA PEÑUELA, J. MANUEL
 FEDUCHI BENLLIURE, IGNACIO
 FERNÁNDEZ-CÁNOVAS, RAFAEL
 FERRÁNDEZ GONZÁLEZ, PALOMA
 GARCÍA, JOSÉ MARÍA
 GARRIDO COLMENERO, GINÉS
 IZQUIERDO PÉREZ, JUAN
 HOLGADO PÉREZ, JUAN FELIPE
 JURADO, FRANCISCO
 MIRANDA, CARMEN
 MIRANDA REGOJO-BORGES, ANTONIO
 MUÑOZ ROMÁN, DAVID
 ONTAÑÓN GARCÍA DEL MORAL, JUAN
 ORTEGA FERNÁNDEZ, VÍCTOR
 PAVÍA PÉREZ, JOSÉ LUIS
 QAR, S. A.
 RODRÍGUEZ ESCOBAR, JOSÉ
 RODRÍGUEZ JIMÉNEZ, EMILIO
 ROJO, FRANCISCO
 ROLDÁN VELASCO, JOAQUÍN
 RUIZ-LARREA MARTÍN-SACRISTÁN, M. ÁNGEL
 RUIZ-SALINAS MIRAT, M^a DOLORES
 SÁNCHEZ LÓPEZ, EDUARDO
 SARTORIUS DEL CAMPO, JAVIER
 SIMANCAS CARDONA, FERMÍN
 SUZUKI, HISAO
 VISO MARTÍN, FERNANDO
 ZAPATA, MARIANO



RAIMUNDO ÁLBERICH CID
 (ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID, 1972)

