

GABRIEL VERD ARQUITECTOS + BURÓ4 ARQUITECTOS

Habitat Bulevar, Mairena del Aljarafe

REDEFINIENDO LAS PAUTAS

Gabriel Verd y Buró4 afrontan el proyecto de construcción de 123 viviendas en una manzana con forma de trapecio rectángulo. Para este proyecto se plantea una tipología de vivienda plurifamiliar en manzana que queda abierta ya que se conforma por dos piezas separadas. Una de ellas presenta una forma de U, mientras que la otra, que cierra aparentemente la manzana, tiene forma lineal. En el espacio central, que dejan ambas piezas, se dispone de zonas comunitarias privadas bien dotadas, con piscina, pistas deportivas y zonas ajardinadas.



Foto: Jesús Granada



Gabriel Verd (Gabriel Verd Arquitectos)



Foto: Jesús Granada

La parcela en la que se ha desarrollado el proyecto de Hábitat Bulevar, compuesto por 123 viviendas, garajes y trasteros, se sitúa en el municipio de Mairena del Aljarafe y tiene una superficie de 9.500 m² y forma de trapecio rectángulo. Gracias a su conexión en metro con Sevilla, Mairena se ha convertido en una de las localidades con mayor demanda inmobiliaria del Área Metropolitana.

en "H" con patio. Se partió de dos premisas fundamentales, priorizar la orientación de las viviendas y obtener un espacio libre con las máximas cualidades.

Habitat Bulevar se plantea entonces como un conjunto residencial en torno a un espacio libre de escala

urbana, una plaza equivalente en tamaño a referencias tan conocidas en Sevilla como el Patio de Banderas, situado junto al Alcázar. En este espacio se sitúa la cancha de pádel, área de juegos infantil, el club social y la piscina comunitaria. Asimismo, la jardinería a base de jacarandas, acacias, bauhinia, laurel de indias, árboles del amor, plantas aromáticas como la lavanda, dama de noche o el mirto, las flores

El proyecto comenzó a fraguarse tras la crisis, justo en el cambio de ciclo económico. Por esta razón, Habitat Bulevar debía ser un desarrollo inmobiliario diferente a los que, hasta ese momento, se habían dado como válidos y que quedaban recogidos en el Plan Parcial. Dicho Plan proponía bloques de ancha crujía con patios interiores de ventilación y donde la orientación de las viviendas o la organización de las zonas libres no era lo prioritario.

En este sentido, para poder modificar este Plan Parcial fue necesario redactar, por parte de los arquitectos, un Estudio de Detalle en el cual se proponía un tipo diferente de manzana, una innovación compatible con el PGOU vigente que contribuiría a un nuevo modelo de ciudad.

Para ello se apostó por una volumetría más eficiente y sostenible que el tradicional bloque



Foto: Jesús Granada



Foto: Jesús Granada

de la buganvillea, glicinea o lantana, irán marcando el paso de las estaciones en esta promoción.

Esta plaza sirve de distribución y acceso a cada uno de los portales, es un espacio de estancia, encuentro y esparcimiento de la comunidad. Esta área se concibe como un ámbito protegido, con el que se proporciona sosiego a la comunidad, posibilidad de cuidar las coloridas plantas (tan usuales en la localidad) al mismo tiempo que se disfruta de la tertulia vespertina con los vecinos o se

Foto: Jesús Granada



está pendiente de los niños mientras juegan a la sombra de la arboleda.

Además, la plaza funciona como elemento vertebrador, alrededor de la cual se organiza toda la edificación. Se ha apostado por un modelo de edificación de 14 metros de crujía que permite desarrollar viviendas pasantes con doble ventilación e iluminación, donde todas sus estancias cuentan con orientación exterior. De esta manera, los bloques disponen hacia las mejores orientaciones de iluminación y soleamiento para las estancias correspondientes a salones y terrazas.

Por otro lado, el desnivel que existe en la parcela, de casi 5 metros, se ha solventado gracias a los saltos que se han dispuesto en cada una de las cuatro esquinas del conjunto, de tal forma que en la propia edificación son prácticamente imperceptibles estos saltos de cota, quedando así cada uno de los cuatro frentes de fachada limpios y sin desnivel aparente.

Por otro lado, la distribución interior de las viviendas se ha configurado, en la mayoría de ellas, como viviendas pasantes, con zonas de día y noche separadas. Por lo que cuentan con ventilación cruzada y, además, gracias a la orientación disponen del mejor de

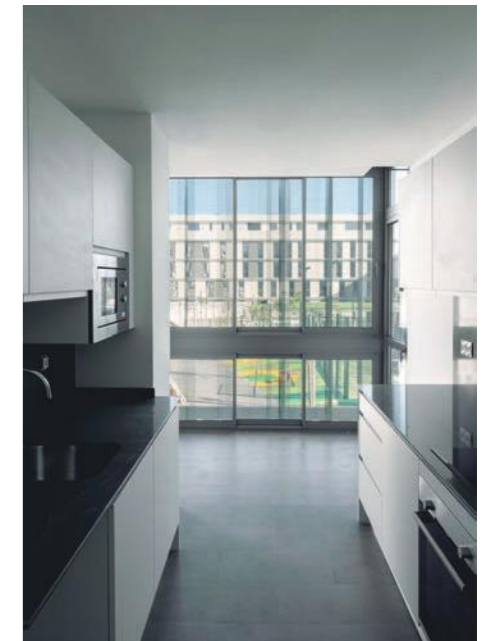


Foto: Jesús Granada

los soleamientos (que en esta latitud es para las fachadas Sur y Este). Estas orientaciones se han otorgado a los salones que gracias a sus amplios ventanales, que ocupan todo el largo de la estancia, incorporan visualmente las amplias terrazas consiguiéndose, de este modo, un mismo ámbito. Igualmente, los toldos contribuirán al control solar y proveerán de la intimidad necesaria a estas estancias cuando sea requerido.

Con respecto a los materiales que se han utilizado en la obra, tres son los que confieren

Foto: Jesús Granada



Ficha Técnica

Nombre del Proyecto: Habitat Bulevar, 123 viviendas, garajes y trasteros
 Oficina de Arquitectura: Gabriel Verd Arquitectos + Buró4 Arquitectos SLP
 Año finalización construcción: marzo 2019
 Superficie construida: 14.975,73 m² + garaje 5.377,90 m²
 Ubicación: Avenida de los Olmos 58, Mairena del Aljarafe (Sevilla)
 Créditos Fotografía: Jesús Granada
 Arquitectos a Cargo: Gabriel Verd Arquitectos + Buró4 Arquitectos SLP (Gabriel Verd Gallego, Ramón Cuevas Rebollo, Jesús Díaz Gómez y Jorge Ferral Sevilla)
 Cliente: Promociones Habitat
 Equipo: Arquitectos Técnicos: manuelcansino arquitectura técnica, SLP (Manuel Jesús Cansino Conejero y Carlos Gómez Álvarez) y Eduardo Vázquez López
 Project Manager: Bureau Veritas (Eduardo Rodríguez Castro)
 Ingeniería: Suringeniería (Luis Romero y Rocío Aubri)
 Colaboradores: Rafael Jiménez Rodríguez, Rosario Rodríguez Cazorla, Antonio Alonso Campaña, Isabel Jiménez López e Ismael Ferral Sevilla



Foto: Jesús Granada

FACHADA:

Ladrillos caravista modelos: Cerámica La Paloma
 Celosía Metálica: Imarsa

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Ventanas modelo: Technal

CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES:

Lámina impermeabilizante: Chova

AISLAMIENTO TÉRMICO / ACÚSTICO:

Aislamiento: Isover

SOLADOS Y ALICATADOS:

Revestimientos cerámicos (suelo y paredes en cocinas y baños): Porcelanosa

INSTALACIONES:

Instalación eléctrica: ABB

Instalación climatización: Climatización: Daikin

ALUMBRADO:

Luminarias urbanización: Lamp
 Luminarias interiores: Performance in Lighting

CLIMATIZACIÓN (EQUIPOS):

Climarización viviendas: Daikin

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA:

Sanitarios: Roca
 Grifería: Grohe

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Luminarias de emergencia: Daisalux

CARPINTERÍA INTERIOR:

Puertas y roperos: Salmar

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES:

Suelo laminado: BarryAlloc
 Solería zonas comunes: HDC
 Piscinas: Rosa Gres
 Encimera cocinas: Silestone
 Adoquinado: Paviges

TABIQUES Y TECHOS:

Tabiquería seca: Knauf

CEMENTOS, MORTEROS Y ÁRIDOS:

Morteros de impermeabilización: Gecol

ASCENSORES:

Ascensores: Otis

EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:

Cocinas: Bricoleader
 Mobiliario urbano: Escofet
 Mobiliario urbano, juego de niños: Kompan

Foto: Jesús Granada



Foto: Jesús Granada

al conjunto su imagen característica e identificativa. De este modo, para la fachada y celosías de patios privativos del interior de la manzana se ha usado ladrillo clinker caravista, mientras que para la estructura

vista se opta por la textura y acabado del hormigón visto. Por último, para el cerramiento de parcela y celosías de cocinas y lavaderos se utiliza una chapa microperforada de acero con perfil en zigzag.

Con todas estas elecciones, en este proyecto se observa cómo se ha cuidado el detalle en todas las escalas, desde el plano urbanístico, proponiendo una nueva ordenación, hasta el más mínimo detalle de diseño de cada vivienda.

Asimismo, el juego de luces y sombras sobre la textura del hormigón, ladrillo caravista y chapa microperforada otorga al conjunto una imagen cambiante y rica a lo largo del día, una textura que evoluciona con las horas y por la que se reconoce Habitat Bulevar. Esta percepción de texturas también es cambiante en la distancia, por ejemplo, cerca se puede apreciar la esmerada ejecución del llagueado del ladrillo, el tacto del hormigón o la perfección



Foto: Jesús Granada

de la geometría zigzagueante de la chapa, los cuales, en cuanto se perciben desde una mayor distancia, se diluyen como los hilos de un tapiz para dar paso a las formas que dejan ver los grandes volúmenes de la edificación.

El proyecto de Habitat Bulevar ha resultado finalista en la categoría "Mejor actuación inmobiliaria en vivienda" de los premios ASPRIMA-SIMA 2019 (INTERNATIONAL REAL ESTATE AWARDS).



ENTREVISTA



Foto: Gabriel Verd (Gabriel Verd Arquitectos)

“La premisa que nos marcaron era tan lógica que nos resultó como tal, querían viviendas de diseño, bien distribuidas, iluminadas y ventiladas...”

El proyecto se inicia justo en el cambio de ciclo económico tras la crisis, ¿cuáles han sido los principales condicionantes con los que se han encontrado a la hora de generar el proyecto?

Precisamente cada vez que nuestro equipo (Gabriel Verd + Buró4) se refiere a este proyecto es porque desde Promociones Habitat no se nos impusieron condicionantes, todo lo contrario, querían diseño y nos dieron total libertad.

La salida de la crisis fue el detonante de muchos cambios y no solo a nivel proyectual. Supuso un giro en el tipo de promociones que quería desarrollar Habitat, con más carga de diseño, el tipo de vivienda que se hacía en el momento en el que estalló la crisis ya no era válida. Se trataba de proyectar viviendas de calidad, cuidando hasta el más mínimo detalle; ahora los clientes exigen más.

La promoción resultó un éxito, después de tantos años de estancamiento era la primera promotora que construía en la zona y con unos precios de construcción razonables. Entonces los costes no eran los de ahora.

La innovación que planteábamos pasaba por cambiar el plan urbanístico vigente,

volumetrías dispersas muy contundentes en las que el espacio libre resultante era residual, y donde las viviendas que podían encajarse contaban con estancias interiores dando a patios de ventilación. Nuestro proyecto era radicalmente opuesto. En este tipo de promociones el factor “tiempo” es uno de los principales valores que hay que tener en cuenta, Promociones Habitat apostó por el cambio. En paralelo al Estudio de Detalle, que recogía el nuevo planteamiento, presentamos el proyecto de edificación a licencia. Entre la aprobación del primero y el segundo apenas pasaron dos semanas.

¿Qué características se consideran a la hora de plantear la construcción de un bloque de viviendas? (luz, confort acústico, distribución...) ¿Cuáles eran las premisas establecidas por el promotor que debía cumplir la edificación?

La premisa que nos marcaron era tan lógica que nos resultó como tal, querían viviendas de diseño, bien distribuidas, iluminadas y ventiladas,

y esto es algo que está en el ADN de nuestro estudio. Todas las promociones que proyectamos buscan el máximo confort en sus viviendas.

Habitat Bulevar partió de una lógica bioclimática. Buscamos en todo momento la mejor orientación de las viviendas y la óptima ventilación de las estancias. Pensamos que estas estrategias deben plantearse de forma sencilla y natural, no hay por qué utilizar recursos complicados para conseguirlo; si la vivienda debe orientarse hacia la calle para obtener el mejor soleamiento, se hace, y más si es un entorno tan tranquilo como el de Mairena del Aljarafe, pero si ésta debe dar hacia un espacio interior, hagamos de este espacio una plaza urbana, rica en matices y cuidados equipamientos. Así el usuario será el que elija una u otra fachada en función de sus gustos y no será una cuestión de óptimo soleamiento y orientación. Todas ellas serán buenas decisiones.

A la hora de diseñar el edificio, ¿por qué se decantaron por esta distribución?, ¿qué ventajas aporta?

Para nosotros el espacio libre interior es tan importante como el volumen construido. Este espacio tiene unas dimensiones que permiten hacer de él un espacio de escala urbana, una plaza más, pero privada. A través de esta plaza se accede a cada uno de los doce portales de la promoción.

Foto: Jesús Granada



“Buscamos en todo momento la mejor orientación de las viviendas y la óptima ventilación de las estancias...”

Las edificaciones apenas tienen 14 metros de ancho, vivienda pasante que permite una distribución interior sin necesidad de que haya patios interiores para la ventilación/iluminación. Es una solución muy común, que permite, además, la ventilación cruzada. Este planteamiento ya lo habíamos utilizado en anteriores proyectos, más limitados en superficie al ser de VPO, aquí contábamos con más espacio y pudo sacarse más partido a cada estancia.

Esta distribución permite una óptima separación de usos (día y noche), y gran flexibilidad interior permitiendo la posibilidad de unir estancias: dormitorios o cocina con salón (tan usual en las promociones actuales).

¿Cómo se relacionan los distintos volúmenes del proyecto con el entorno?

Es en la foto aérea donde se puede apreciar claramente nuestra intención. La relación que establecimos con el entorno fue precisamente la negación del modelo urbanístico que hasta ese momento era vigente.

Como ya comentábamos antes, la volumetría proyectada abrigaba el espacio libre central, sobre él gira todo el proyecto. Ese espacio central es realmente una plaza privada con proporciones equivalentes al Patio Banderas junto al Alcázar de Sevilla.

¿Qué tipología estructural y constructiva se ha utilizado? Y, ¿qué papel juega ésta a la hora de distribuir el programa?

Pórticos de hormigón de poco más de 5 metros de luz entre soportes y forjado reticular, nada del otro mundo, unas luces convencionales para compatibilizar el uso de garaje en sótano y vivienda sobre rasante. Para el ático, con un retranqueo de 3 metros, hubo que plantear una estructura apeada de soportes metálicos sobre losa de hormigón de transición.

Mención especial merece el soporte de hormigón en “W” junto a la entrada de garaje. Libera las esquinas de cualquier apoyo,

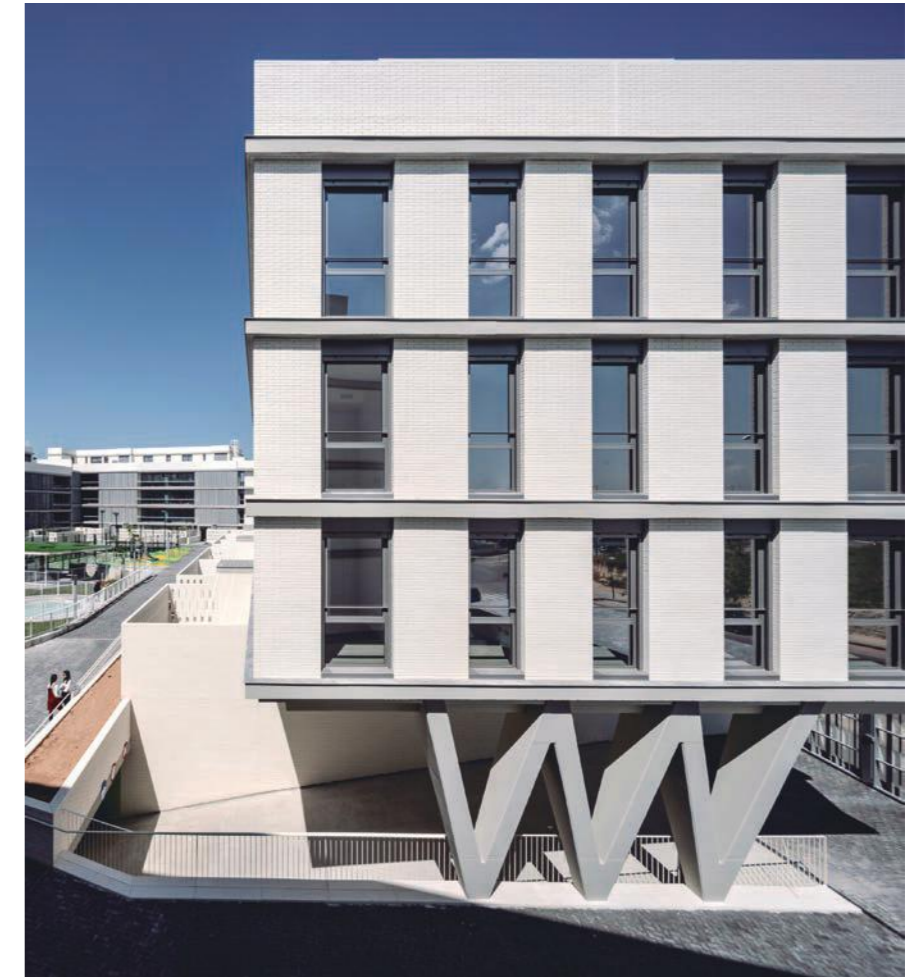


Foto: Jesús Granada

facilitando la visión del interior desde el momento en el que se accede al conjunto y permite enfatizar el hito de la entrada principal desde la calle.

¿Qué otros elementos hacen particulares a estas viviendas?

Marcar las líneas de la estructura vista de los forjados nos permitió

potenciar la horizontalidad de la edificación. Esta intención la llevamos hasta sus últimas consecuencias. En el solar existe una diferencia de cota de casi 5 metros de altura que absorbimos en cada uno de los giros de la edificación. Se plantearon saltos muy sutiles, apenas perceptibles, que salvan el gran desnivel existente. Se hizo de forma muy natural y en los alzados apenas se distinguen esas diferencias de cotas.

Foto: Jesús Granada





Foto: Jesús Granada

¿Favorece la distribución del patio de manzana y los distintos espacios a la interrelación entre los usuarios de las viviendas? ¿Qué otros aspectos se llevan a cabo? ¿Cómo contribuye esta característica a la propuesta?

Estamos convencidos de ello, como hemos comentado no nos referimos a este espacio como un patio de manzana sino a una plaza. El concepto de plaza tiene vocación urbana, de interrelación entre vecinos, son lugares de paso (hacia los portales) pero también son lugares de estancia. Distribuimos bancos por todo el perímetro para permitir la estancia amable. La zona de juegos de niños no se sitúa en una esquina para que éstos no molesten, todo lo contrario, y además se rodea de bancos para permitir la charla distendida mientras los más pequeños se divierten. El local comunitario, con todo su perímetro acristalado, se sitúa en medio del espacio libre, separando usos pero permitiendo la vista cruzada desde cada punto.

Se ha cuidado con mimo el ajardinamiento, estudiando el florecimiento de las especies para que en todas las épocas del año haya color, se han cuidado los aromas... El mirto, la dama de noche, romero, lavanda... acompañarán la entrada a cada portal.

¿Qué principales materiales interiores/exteriores se han utilizado?, ¿por qué?

Creemos que la profundidad de las terrazas y los tres materiales que hemos utilizado para

la fachada confieren al conjunto su imagen característica e identificativa: ladrillo clinker caravista, hormigón visto y celosía microperforada de acero.

El juego de luces y sombras sobre la textura de estos tres materiales otorga al conjunto una imagen cambiante y rica a lo largo del día, una textura que evoluciona con las horas y por la que se reconoce Habitat Bulevar. Esta percepción de texturas también es cambiante conforme a la distancia... en la cercanía se puede apreciar la esmerada ejecución del llagueado del ladrillo, el tacto del hormigón o la perfección de la geometría zigzagueante de la chapa los cuales, en cuanto uno se aleja de ellos, se diluyen como los hilos de un tapiz para dar paso a las formas que dejan ver los grandes volúmenes de la edificación.

Sostenibilidad, orientación, ventilación y soleamiento de estas viviendas... (Háblenos de ello)

Nuestro objetivo consiste en proponer una arquitectura capaz de responder a programas complejos a cualquier escala. En nuestros proyectos no hay nada casual, buscamos, en la medida de lo posible, la sencillez (que no la simplicidad). Tratamos de crear edificios para vivirlos, donde el

usuario se sienta a gusto con ellos y siempre como resultado de una profunda reflexión funcional, técnica, económica... implicando a los distintos agentes que intervienen en el desarrollo de la arquitectura en el marco de un estrecho diálogo con el promotor, gremios, administraciones y si es posible, los futuros usuarios.

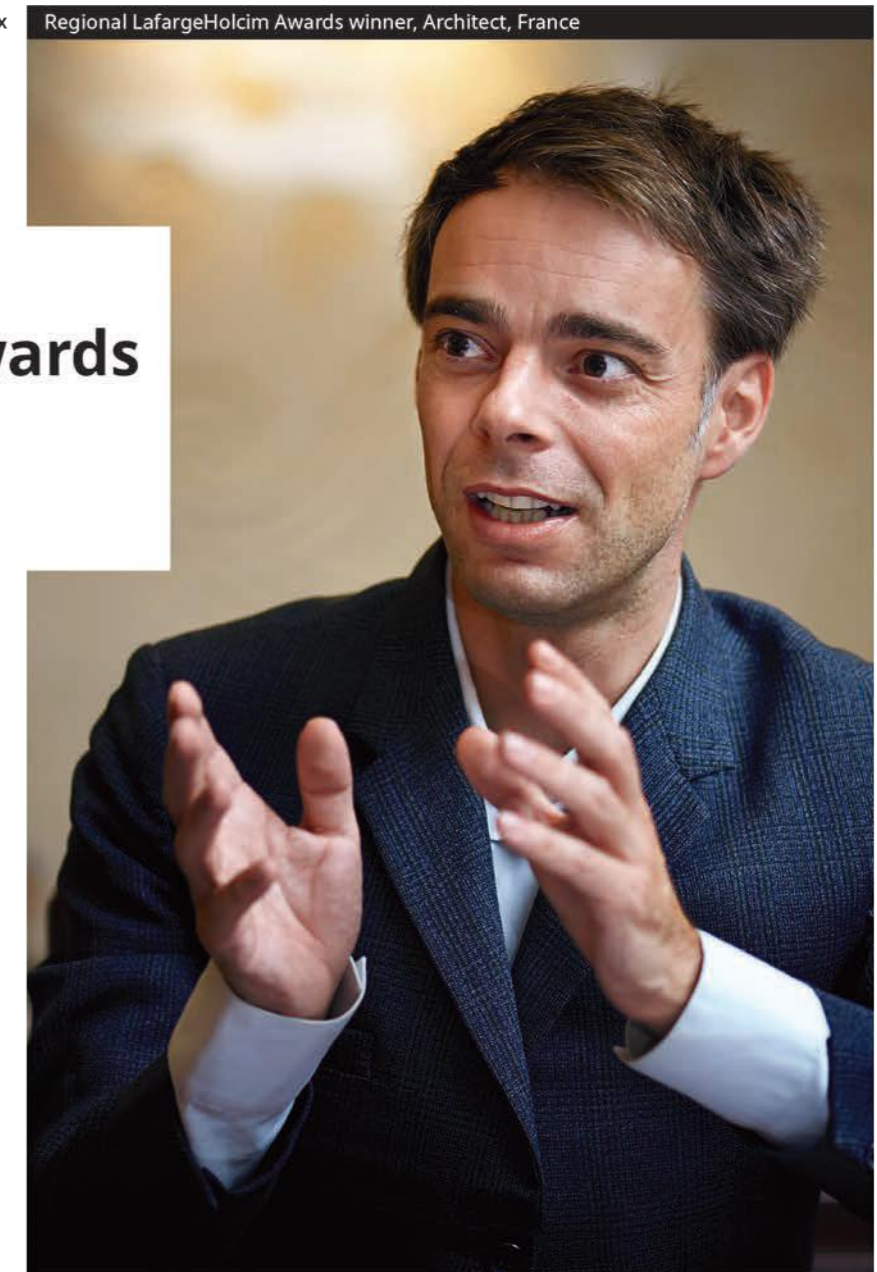
Nuestro modo de hacer arquitectura bioclimática o ecológicamente consciente no es tanto el resultado de una aplicación de tecnologías especiales como el sostenimiento de una lógica dirigida hacia la adecuación y utilización positiva de los condicionantes medioambientales, culturales, económicos, tecnológicos y sociales... y Habitat Bulevar es un buen ejemplo de ello.

Para afrontar la sostenibilidad de esta promoción partimos de una estrategia urbanística cabal, expuesta ya antes. Y es que en la mayoría de las ocasiones un mal diseño urbanístico condiciona la sostenibilidad de las edificaciones y las soluciones bioclimáticas que planteamos se limitan a corregir o paliar los efectos de un mal urbanismo. Para nosotros lo primero es un buen diseño pasivo, todo lo demás (optimización de aislamientos, carpinterías con rotura de puente térmico, equipos de alta eficiencia energética, etc.) serán medidas complementarias (y no correctoras) que mejorarán el confort y optimizarán consumos.

Foto: Jesús Granada



“Winning the LafargeHolcim Awards put our project in the spotlight”



Design competitions boost projects, careers, and networking opportunities. Be part of the 6th International LafargeHolcim Awards for exemplary projects and visionary concepts in sustainable construction. Prize money totals USD 2 million.

Independent expert juries evaluate submissions from architecture, engineering, urban planning, materials science, construction technology, and related fields using the “target issues” for sustainable construction of the LafargeHolcim Foundation.

www.lafargeholcim-awards.org

 An initiative of
LafargeHolcim

LafargeHolcim Awards

The world's most significant competition for sustainable design