

Área de centralidad del Parque Oeste

Madrid

Memoria

El Parque Oeste Alcorcón ocupa una superficie de 200 Ha del municipio de Alcorcón, en el oeste metropolitano, a 12 km del centro de Madrid.

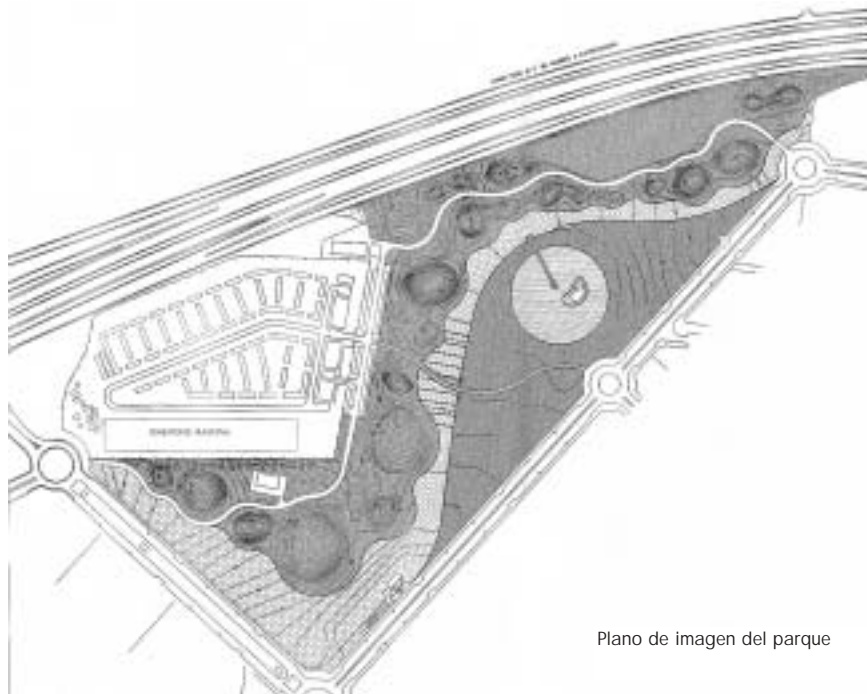
La actuación se localiza entre los cinturones de circunvalación M-40 y M-50, la autovía A-5 de Extremadura y el casco urbano, con el que forma un continuo. Cuenta con ferrocarril de cercanías, habiéndose realizado una nueva estación en el interior. Todo esto dota al Parque de una gran accesibilidad y una inmejorable relación con el resto del área metropolitana. El objetivo de esta actuación es disponer un área de actividades integradas, que aprovechando el potencial creado por su emplazamiento, entorno de población, capacidad económica, redes de transporte y sistema viario, genere gran centralidad, equilibrando las relaciones en el conjunto metropolitano, especialmente respecto a su centro principal.

Los usos previstos son parques y equipamientos, públicos y privados, actividades empresariales y residencia. Dentro de los equipamientos merece destacarse el Hospital General y el Campus Universitario Juan Carlos I, por su condición de dotaciones metropolitanas, de gran proyección.

La inversión total de ARPEGIO asciende a 12.000 millones de pesetas, encontrándose la urbanización prácticamente acabada, con una gran calidad, entregándose a finales de 1.999. La actuación fue desarrollada mediante un PAU aprobado en 1989 y cuya última Modificación, de 1995, dio encaje al Campus de la Universidad, sobre los terrenos destinados en origen a campo de golf. El resultado es un buen ejemplo de Área de Centralidad de usos diversos:

- Terciarios: comerciales, empresariales y servicios.
- Residenciales: 2.700 viviendas (700 de VPO-vivienda joven).
- Dotacionales privados: ocio, cines, hoteles, etc.
- Dotacionales públicos: Hospital General, Universidad Rey Juan Carlos y otros equipamientos.
- Parque Urbano, un parque de muy interesante diseño que crea un nuevo paisaje en el área.

La urbanización está prácticamente ultimada. Se han ejecutado varias conexiones con la ciudad, a través del ferrocarril, que consiguen la integración



Plano de imagen del parque

del Parque Oeste de Alcorcón. Se han construido lagunas de laminación que permiten la reutilización del agua de la red de pluviales para el sistema de riego de las zonas verdes.

Fases de la obras

El Planeamiento y el Proyecto de Urbanización definieron una fase inicial de obras de conexión de infraestructuras, cinco fases de urbanización y conexiones exteriores. Las obras se han desarrollado durante el periodo 1992-2000, aunque en 1998 ya estaban terminadas las obras de la fase inicial de conexiones y de las tres primeras fases, así como muy avanzadas las obras del Parque Urbano, fases que permitieron la puesta en servicios del Hospital y de la Universidad entre otros.

A lo largo de estos años se fueron ejecutando una serie de obras complementarias, según fueron necesarias para la puesta en servicio de las distintas áreas: Laguna de laminación, nudos de enlace con las carreteras M-506 y recientemente con la N-V, pasos bajo el ferrocarril, construidos mediante hinca de estructuras y actualmente se está construyendo la nueva estación.



Ubicación de los principales equipamientos

Cuadro de usos y edificabilidades			
usos		Superficie	Edificabilidad
Sector 2			
Parques	Parque equipado	169.763 m ²	1.697 m ²
	Plazas, jardines y bulevares	199.344 m ²	1.993 m ²
Equipamientos	Equipamiento escolar	20.781 m ²	31.172 m ²
	Equipamiento deportivo	21.986 m ²	32.979 m ²
	Equipamiento integrado	4.327 m ²	8.654 m ²
	Dotacional Universitario	260.615 m ²	70.000 m ²
	Hospital	150.000 m ²	
Viario	Calles, paseos y reservas	367.639 m ²	
Total usos públicos		1.192.455 m²	216.465 m²
Empresarial	Actividades empresariales y servicios	69.894 m ²	70.650 m ²
Comercial	Locales y Centros	135.704 m ²	74.955 m ²
Residencial	Unifamiliar: 124 viviendas	16.000 m ²	16.000 m ²
	Colectivo: 2576 viviendas	153.938 m ²	240.668 m ²
Dotacional	Complejo de Ocio	90.721 m ²	17.000 m ²
	Dotaciones	34.604 m ²	45.704 m ²
	Servicios infraestructurales	2.916 m ²	
Total usos privados		507.587 m²	464.987 m²
Total sector 2		1.697.076 m²	681.472 m²
Sector 1 Promueve Red AREAS PARQUE			
Comercial	Comercial y Servicios	262.500 m ²	65.000 m ²

Plano de la Ordenación

Proyecto: Área de centralidad Parque Oeste de Alcorcón

Localización: Alcorcón, Madrid.

Promotor: Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, siendo ARPEGIO el agente de su desarrollo.

El P.A.U. Área de Centralidad y el Plan Parcial del Sector 1 fueron redactados por la Dirección General de Urbanismo (Servicio de Actuaciones Públicas), la Dirección General de Suelo y la consultora FOUR-4.

Planes y proyectos:

Los planes y proyectos desarrollados por las diferentes Direcciones de ARPEGIO y sus Departamentos de Urbanismo y Urbanización se han elaborado con la participación de los siguientes consultores y colaboradores:

AREA, S.L. (Modificación del PAU y redacción del Plan Parcial del Sector 2), Ingeniería Básica (Proyecto de urbanización del Sector 2 y sus modificaciones) y AUIA (Proyecto del Parque Urbano del Área de Centralidad)

Las modificaciones del P.A.U. y Plan Parcial vigentes fueron redactados por el Departamento de Urbanismo de ARPEGIO.

Se destaca la participación de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo y del Ayuntamiento de Alcorcón.

Dirección facultativa:

Los consultores redactores de los Proyectos con la supervisión de la Dirección Técnica de Arpegio.

Constructoras:

Sector 2: Dragados (conexiones de infraestructuras), F.C.C. (1ª y 2ª fases de urbanización), ACS-COBRA (2ª y 3ª fases de urbanización y 1ª fase del Parque), Vías y Construcciones-Lain (2ª fase del Parque y 4ª y 5ª fases de urbanización) y Sacyr-Auxini-Sato-Probisa (otras obras complementarias; lagunas, nudos).

Fecha de inicio de obra:

1992

Fecha de terminación de obra:

1998, la fase inicial de conexiones y las tres primeras fases.

Coste:

7.000 millones de pts.

Superficie total:

200 Ha.

Superficie edificable lucrativa:

530.000 m²

Edificabilidad bruta:

0,25 m²/m²

Fotografía:

FOTOGRAFÍA F3, S.A.

Fotografías aéreas: PAISAJES ESPAÑOLES

Sector 2:

Infraestructura general, conexiones y enlaces viarios y red ferroviaria: 1.482 pts/m²

Urbanización interior del sector y exterior de las parcelas del Hospital y de la Universidad: 2.635 pts/m²

Movimiento de tierras: 412 pts/m²

Pavimentación, incluidas las conexiones: 1235 pts/m²
Saneamiento separativo (incluye también depuración, laminación y red de riego de agua reciclada): 823 pts/m²

Parque Urbano, zonas verdes y mobiliario: 494 pts/m²
Energía eléctrica (incluido el desvío de líneas): 329 pts/m²

Otros (abastecimiento, telefonía y comunicaciones, gas natural, alumbrado público, estación,...): 823 pts/m²

Coste total: 7.000 pts/m²

Repercusiones: 4.100 pts/m² de suelo bruto del sector (incluido sistema general)

10.000 pts/m² edificable (incluido dotacional público)

15.000 pts/m² edificable (lucrativo)

El elevado coste de la pavimentación del Sector 2 es consecuencia de la centralidad de usos y actividades previstas, que ha hecho necesario que el planeamiento definiera potentes ejes viarios y buen número de enlaces y vías de servicio con la N-V y M-506, así como las conexiones varias bajo el ferrocarril con el núcleo urbano.

Memoria del parque

El diseño de la urbanización ha sido muy cuidado y dentro del conjunto se puede destacar como obra singular el PARQUE URBANO. Este parque de más de 17 hectáreas, se conforma como pieza estructurante del conjunto para resolver la transición entre el Hospital y zonas residenciales, y el Cementerio:

- En sus diseños y objetivos: en un entorno "difícil" (N-V, Cementerio,...), se consigue crear un nuevo paisaje y un espacio amable con una función lúdica y de esparcimiento. Las colinas que conforman el parque actúan doblemente, generando un paisaje sugerente e inmediato y a la vez aislando acústica y visualmente el resto del parque y la zona residencial próxima de los efectos perjudiciales de la N-V y del Cementerio.

- En su construcción y plantaciones: vegetación autóctona o adaptable al medio, justa pavimentación (no es un parque duro). Incorpora un muro longitudinal de lajas de pizarra de una cantera de la Sierra Norte de Madrid, construido por los propios canteros.

La cadena de colinas se conformó con tierra propia de la actuación, extraída de las obras de urbanización, compensándose las mismas y acopiando la tierra vegetal del desbroce para extenderla sobre las colinas. La laguna circular se sitúa en una zona donde antes de la actuación se producía un encharcamiento natural de las aguas de lluvia.

- En su mantenimiento, regándose con agua de la laguna de laminación que se construyó en la actuación para recogida de pluviales, pudiendo asimismo reutilizarse el agua de la laguna circular si fuera necesario, pues está incorporada a la red de riego.

El parque se ha venido usando, más o menos, desde el verano de 1999, año en que finalizó su ejecución.



Vista de una de las rotondas en vía de acceso



Vista de uno de los ejes principales



Separación visual y acústica entre la N-V, cementerio y el parque y zona residencial



Vista del muro



Plano de imagen del parque



Detalle de la pasarela del estanque



Vista desde la pasarela



Reutilización de la capa vegetal y tierras procedentes de los desmontes

Análisis de costes del parque

Zonas verdes: 2.000 pts/m²

Siendo el coste de las zonas de borde de 500 pts/m² y el de los espacios libres centrales de 4.000 pts/m².

Parque urbano: 2.300 pts/m²

Desglosándose en:

Movimiento de tierras: 618 pts/m²

Pavimentación: 618 pts/m²

Jardinería y plantaciones: 618 pts/m²

Obras de edificio, muro y lago: 1.029 pts/m²

Resto (saneamiento, drenaje, riego, alumbrado...): 1.235 pts/m²

El parque se ha concebido como un Parque Urbano "blando", con el objetivo de crear un "oasis" de tierra, agua y vegetación en la ciudad. Las partidas económicas más importantes han buscado la generación de los elementos orgánicos estructurantes y paisajísticos del parque, como la cadena de colinas, el muro o el lago, así como la reposición y mejora del acceso y aparcamiento al cementerio, base de la partida de pavimentación.

En todo caso, puede ser un buen ejemplo de cómo crear una inversión ajustada, un parque estructurado capaz de recibir nuevas plantaciones y con la mínima pavimentación.

Lecciones aprendidas

El desarrollo de una actuación de la magnitud y características del Parque Oeste, de usos y actividades diversas, requiere la participación de las Instituciones (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento, Universidad, etc) y de profesionales y particulares, conlleva además un tiempo de maduración del proyecto: aunque la ordenación inicial del Área de Centralidad se pudo hacer en un corto periodo de tiempo (áreas comerciales y de oficinas, con campo de golf), la demanda y las necesidades no se satisfacen en esos mismos plazos. El largo periodo de nueve años en que se han desarrollado las obras ha permitido adaptar el planeamiento a las nuevas necesidades: Hospital, Universidad, Vivienda,...; y potenciar a su vez algunos elementos estructurales: parque urbano, conexiones...

A pesar de haberse puesto el acento en el transporte público, con la remodelación del aparcamiento y acceso de la Estación actual y la construcción de una nueva Estación de Cercanías con aparcamiento disuasorio, hoy por hoy, el modelo de ciudad y sus elevados costes de urbanización/pavimentación son en gran parte consecuencia del peso del vehículo privado como principal sistema de transporte.

La singularización del Parque Urbano, proyectado y construido independientemente del Proyecto de Urbanización General, aunque en concordancia con él, ha hecho posible su construcción con mayor calidad que si hubiera formado parte del mismo, puesto, que en general, el diseño y la construcción de las zonas verdes suelen ser un punto débil y vulnerable de los Proyectos y obras de urbanización.

