

18 viviendas de protección oficial, asociación de vecinos y garajes

Coslada



Vista SE del edificio.



Emplazamiento.

El encargo proviene de un concurso convocado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada. Sobre el terreno que ocupaba la asociación de vecinos del barrio, se plantea construir un nuevo local en planta baja, con salón de actos, aulas, etc,... y aprovechar la edificabilidad en plantas superiores con viviendas de Protección Oficial.

El proyecto acepta las reglas del juego, acepta el reto: la normativa que define la vivienda protegida, económicas, de realjo.

La existencia de una popular asociación de vecinos con arraigada presencia en el barrio es el segundo reto: mantener el contacto social, la íntima urbanidad, a la vez que mejorar sus instalaciones.

La solución a los requisitos residencial y público, se resuelve a través de una sección mixta, generando sobre el salón de actos, de amplias dimensiones, un patio vecinal desde el que se accede a las viviendas resueltas en dúplex.

Los materiales participan de la dualidad del edificio. La necesidad de adecuarse a las exigencias económicas impone redefinir la idea de calidad: se lleva al extremo en el que los materiales de que se dispone, se usan de la forma más imaginativa y

eficaz posible, haciendo que su diseño se convierta en un valor añadido.

En la rotunda crítica que el proyecto realiza al entorno, está implícito un deseo de mejorar la realidad de la calle que existe, buscando la idea colectiva de vía urbana que el barrio posee, en la que la relación entre la vivienda y el exterior es próxima por tradición e intensa por obligación.

La confianza que se tiene en la actuación y en el carácter que va a imprimir al sector del entorno existente en el que se localiza, se traduce en el carácter extrovertido que poseen las viviendas, en el diseño de sus huecos, que se asoman optimistas a una nueva realidad, a una nueva plaza de acceso a la Asociación Vecinal, de reunión.

A las viviendas el acceso se realiza de forma independiente, se distribuyen desde un patio interior sobre el salón de actos, de dimensiones suficientes para que resulte soleado y grato para las familias; el patio interior generado, se convierte así en un espacio común, nunca residual, lleno de luz y con guiños espaciales, en los que los usuarios, sea cual sea su condición racial y cultural, tienen la oportunidad de demostrar, a partir de su aportación personal las posibilidades

de una convivencia, en la que lo privado y lo público se respetan y complementan.

La tipología que predomina es el dúplex en planta y media, contrapeado por otro con acceso dos plantas más arriba. En este patio predomina la chapa galvanizada perforada y la sinceridad expresiva de las instalaciones.

Al exterior el edificio buscaba contar su doble condición de asociación de vecinos del barrio y la residencial. La fachada orientada a Sur, correspondiente al acceso a la Asociación de Vecinos, se ha realizado con chapa de aluminio adonizado, tanto en los huecos protegidos con lamas orientales como en las franjas opacas, lo que le da un acabado y una escala de edificio público que contrasta con el resto de las fachadas construidas con fábrica de ladrillo gris, que formando huecos de escala doméstica, tiene una carácter claramente residencial. En ocasiones pensamos que tanto la disposición de volúmenes, como los materiales empleados ilusionan a un barrio donde abundan las viviendas de una sola planta y las infraviviendas. La interlocución de la asociación de vecinos y de la empresa municipal ha sido positiva y los resultados (hasta los económicos) del global de la operación ha cumplido con creces las expectativas.

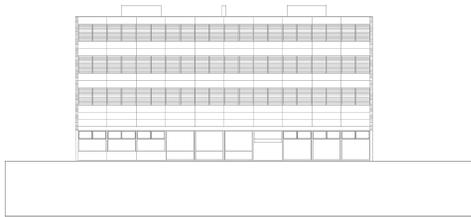
Opinión del jurado

Se reconoce la adecuación de la solución a las condiciones de vivienda protegida ya que en su uso actual atiende a situaciones de re-alojamiento, proporcionando viviendas de tres y cuatro dormitorios, a la vez que alberga al Centro de reuniones de la Asociación de Vecinos de la zona.

Se destaca la ordenación de los edificios respecto de las calles actuales que quiere dar respuesta a la vez a muy diferentes requerimientos; las condiciones del entorno, una habitual relación entre las personas del vecindario y las restricciones económicas propias de esta clase de edificaciones. Este objetivo pretende lograrse a través de una solución imaginativa que combina la actuación sobre la estructura urbana, con una ordenación diversa de las viviendas para adaptarse al exterior, y con una utilización de materiales y huecos en las fachadas que tienen en cuenta el entorno, creando una calle peatonal que es el acceso al centro de reuniones.

Se señala la correcta distribución de las viviendas y el interés de la combinación de diferentes tipos de vivienda en un mismo conjunto; viviendas duplex y viviendas por plantas a las que, en algunos casos, se accede por una distribución por corrala, lo que permite proporcionar accesibilidad con un único ascensor a todas las viviendas.

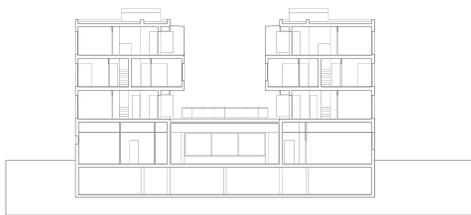
Se valora la adecuación de la solución para su uso por población multicultural o multirracial, así como que incorpora el Centro de reuniones de la Asociación como una dotación independiente que podría vincularse sin dificultad a la capacitación de los moradores, o en su caso como espacio para la realización de actividades económicas de los mismos. La solución adoptada puede considerarse un ejemplo de buena práctica en la incorporación de estos equipamientos socio-económicos a las viviendas.



Alzado E.



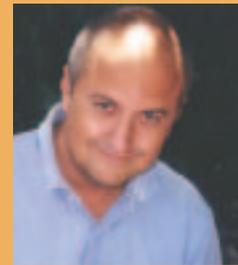
Alzado S.



Sección transversal por el patio.



Vista del patio interior



Autores del proyecto:

Carlos Asensio Galván y Francisco Burgos y José María de Lapuerta (arquitectos)

Proyecto:

18 viviendas, asociación de vecinos y garajes

Localización:

Calle Colegio, Barrio de la Cañada. Coslada, Madrid

Colaboradores:

Juan Carlos Salva (estructura), Elena de las Moras (arquitecta) y Fernando Lozano Melero (delineante).

Promotor:

EMVICOSA. (Empresa Municipal de la Vivienda Coslada)

Dirección facultativa:

Carlos Asensio, Francisco Burgos, José María de Lapuerta (arquitectos) y José Manuel Van Der Brule, Juan José García Luna (aparejadores).

Constructor:

Comsa, S.A

Subcontratistas y consultores:

Aire Acondicionado e Instalacion de Calefaccion, INSTALACIONES GARRIDO; lamas, LLAMBÍ Y fábrica, CERAMICA AÑÓN.

Fecha de inicio de obra:

Septiembre de 1998

Fecha de terminación de obra:

Octubre de 2000

Coste: (*)

1.376.963,95 € (229.107.524 pts)

Superficie construida

3.681,95 m²

Fotografía:

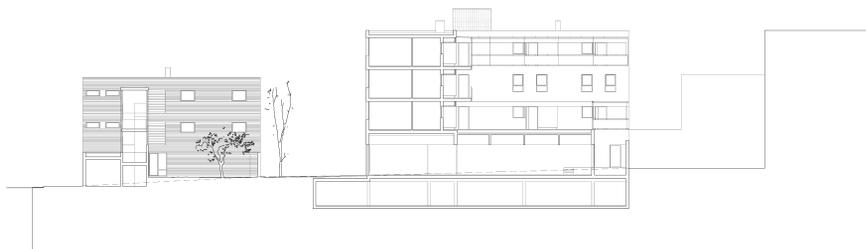
Francisco Burgos y Eduardo Sánchez

(*) Presupuesto.

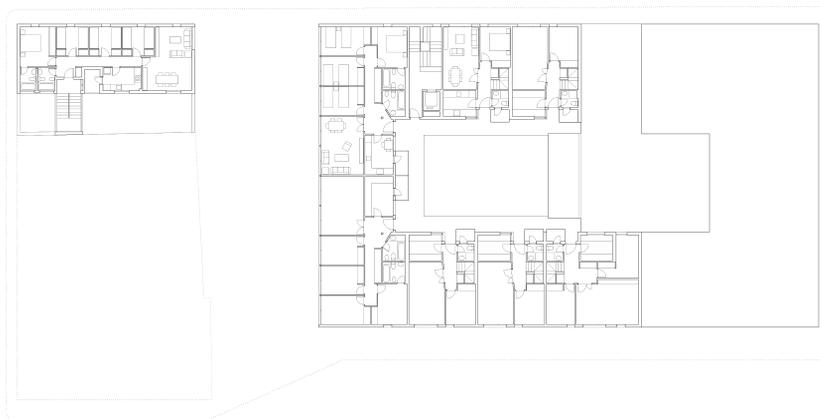
Lecciones aprendidas

Por más que pueda entenderse como lugar común, es preciso insistir en el importante papel en que una obra de arquitectura juega las figuras del cliente y la empresa constructora. Que la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada acudiera a un concurso de proyectos para seleccionar sus equipos de arquitectos y que la empresa constructora adjudicataria mostrara una positiva disposición durante la obra, han sido dos circunstancias afortunadas que han jugado a favor del resultado final.

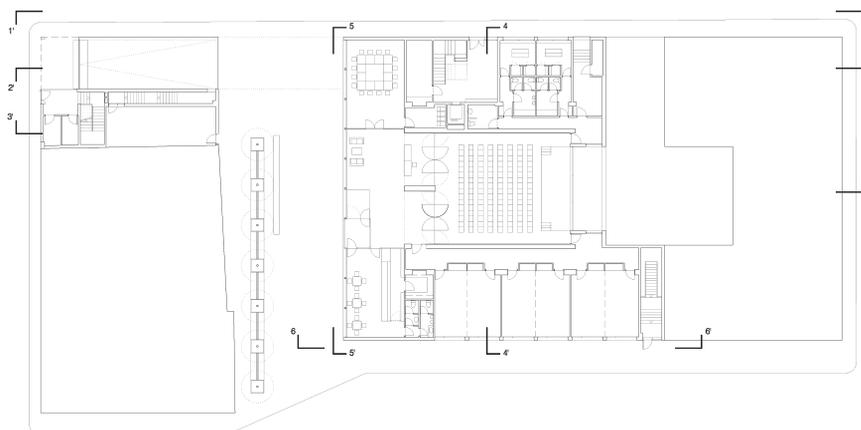
En cuanto a nuestra labor como arquitectos, solo podemos presumir de haber dedicado mucho trabajo, tanto en la definición del proyecto ejecutivo como en el seguimiento cuidadoso de la obra, entendida ésta como un proceso razonablemente abierto en el que ha resultado conveniente introducir matices y mejoras. Contar con un proyecto rigurosamente determinado nos ha permitido interpretarlo con la flexibilidad imprescindible en cualquier construcción no rutinaria, sin desencadenar por ello desviaciones presupuestarias apreciables.



Sección longitudinal. Alzado E.



Planta primera (1).



Planta baja (0).

E. 1/400



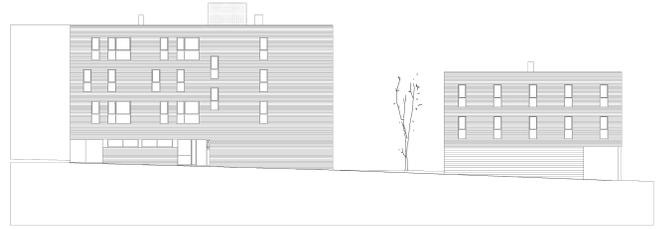
Vista SE



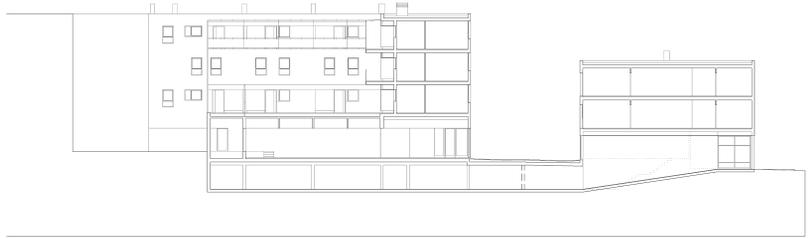
Vista del patio.



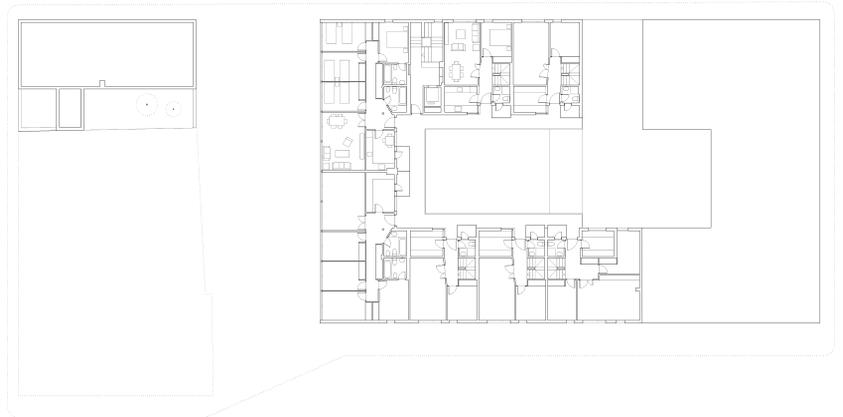
Acceso al patio.



Alzado O.



Sección longitudinal por el patio.



Planta tercera (3).



Planta segunda (2).

Análisis de costes:

Subestructura: 23,19 €/m²

Movimiento de Tierra: Desbroce y limpieza del terreno, excavación, relleno y compactado de tierras. Cimentación: Zapatas continuas para la base de los muros y aisladas para los pilares, con vigas de atado, y muros de contención, todos de hormigón armado de 200 kp/cm², y reforzadas según el cálculo para resistencia.

Superestructura: 180,07 €/m²

Estructura: Pilares de hormigón armado y de perfiles de acero; forjados, vigas y escaleras de hormigón armado (200 kp/cm²); y estructuras de madera. Albañilería: Ladrillos con cara vista de medio pie en fachada, de huecos simples y dobles. Carpintería: Puertas exteriores e interiores de madera y de aluminio, ventanas de aluminio. Fachada principal de lamas orientables.

Acabados interiores: 63,95 €/m²

Acabados de paredes, suelos, techos y falsos techos: Enfoscados, enlucidos de yeso, falso techo de escayola lisa. Pinturas: Plásticas en paramentos verticales y horizontales, y de esmalte en carpintería metálica.

Instalaciones: 84,56 €/m²

Saneamiento: PVC. Fontanería: PVC y cobre. Calefacción: Bitubular de cobre.

Trabajos complementarios: 3,75 €/m²

Buzones, letreros y varios.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 18,44 €/m²

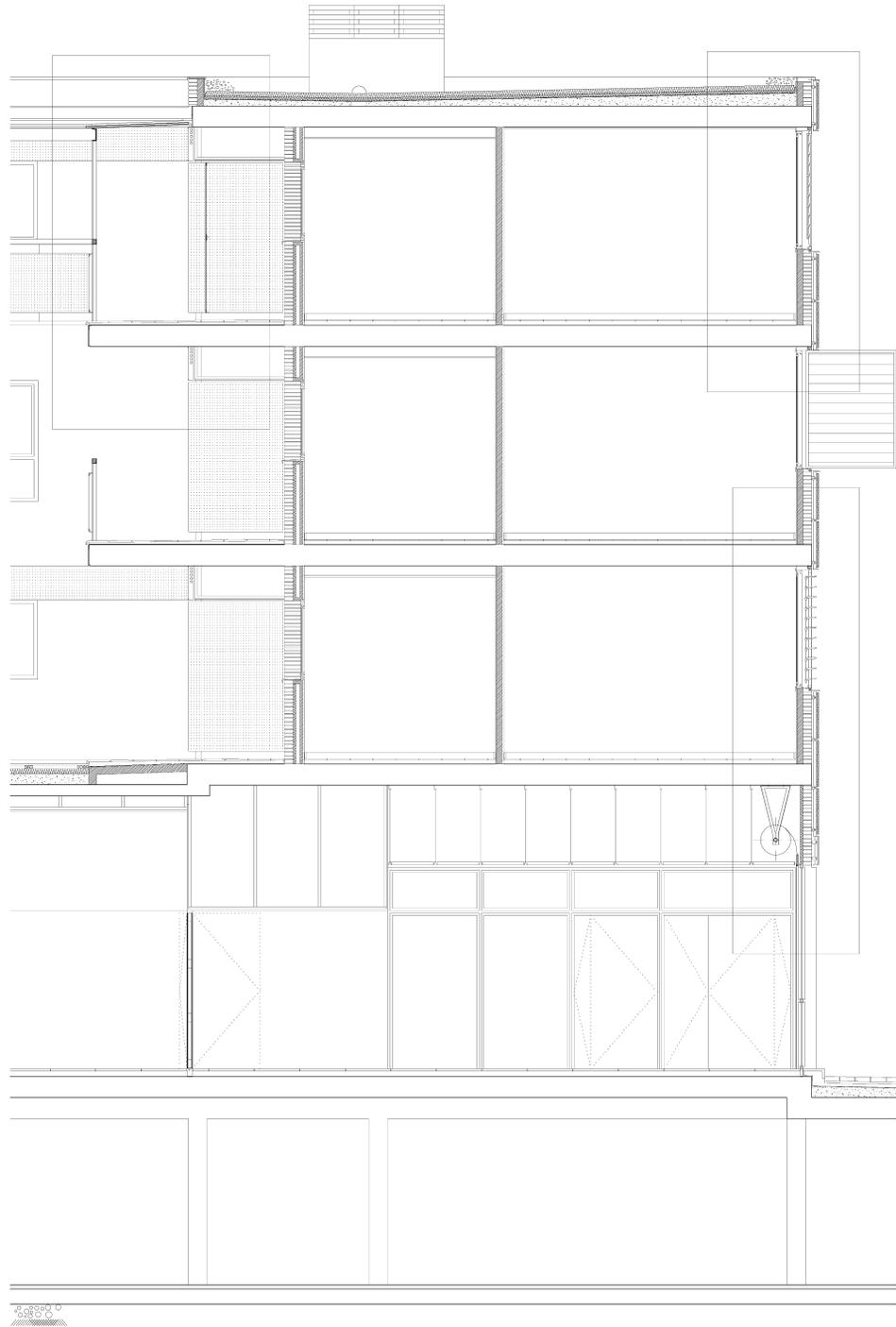
Costes de gestión previos, honorarios de proyectos, seguros, licencias y administraciones técnicas.

Coste total: 373,98 €/m²

a) Estructural: 203,26 €/m²

b) Equipamiento: 148,52 €/m²

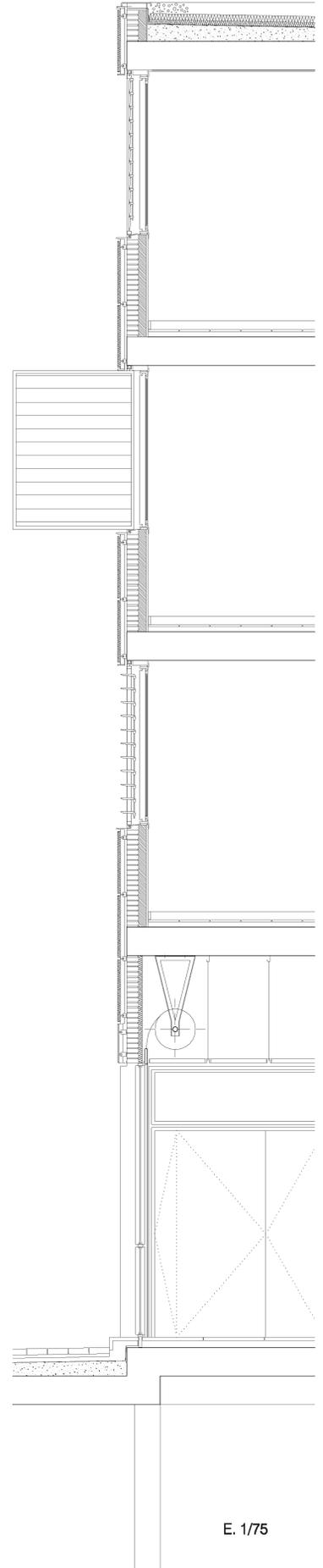
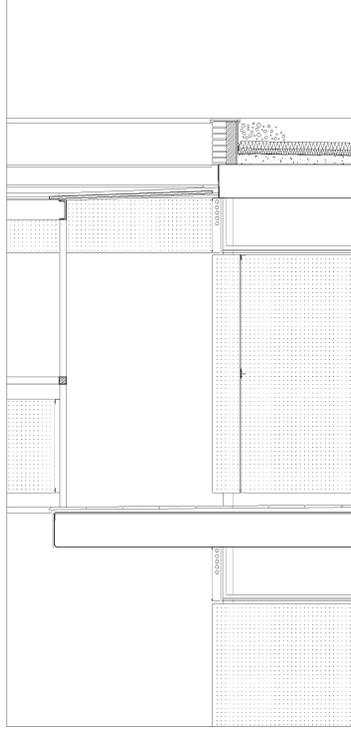
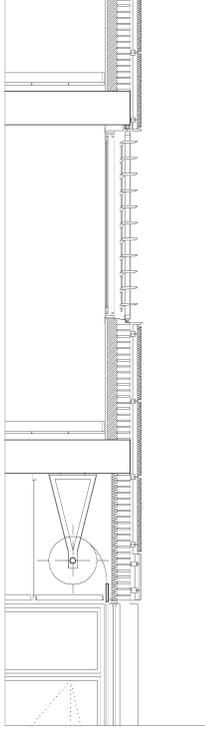
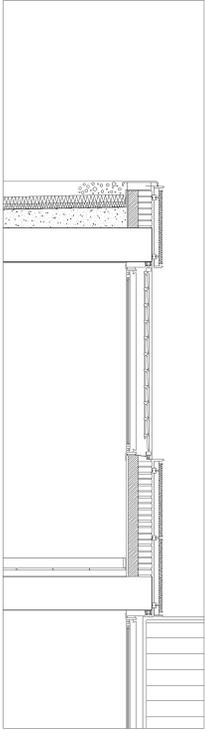
c) Operación: 22,20 €/m²



Sección constructiva, detalles de la fachada E.



Vista general SE.



Vistas interiores.