

148 V.P.O., locales de negocio y garaje

Las Rosas, Madrid.

Memoria

La comunicación entre las autovías de circunvalación M-30 y M-40 mediante una vía rápida a través de un túnel, revalorizó espectacularmente los terrenos donde la Administración había creado un "Apartheid" para la población marginal, con el 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 denominado pomposamente "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 (7m) 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 la parcela delimitada por las calles República Checa, República Eslovaca, Rávena y Avda. de Aquitania, el Ayuntamiento de Madrid concedió el derecho de superficie 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 con recursos limitados.

El urbanista antepuso el valor de la uniformidad determinando una sola tipología, cuando las pendientes superiores al 5% están totalmente desaconsejadas para ordenaciones de manzana cerrada. El problema se solventó absorbiendo el desnivel con la planta de garaje a modo de plinto sobre el que descansa la edificación.

En 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 tendedores 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

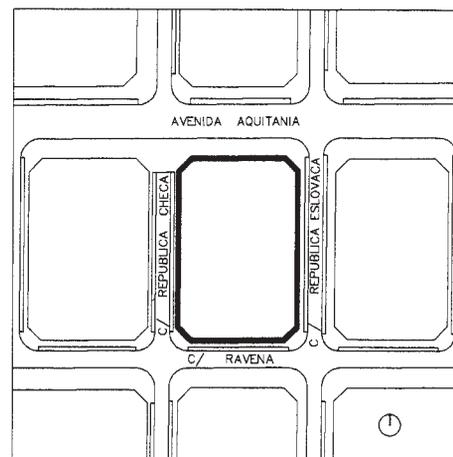


Vista general NO

de los niños en el patio, aislados del fragor urbano. El reglamento 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 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 agradable al que se suma el verdor de las ramas de los árboles.



Emplazamiento

Análisis de coste

Subestructura: 10.730 pts/m²

Muros de contención de hormigón armado encofrados a una cara, zapatas de hormigón armado en base de pilares, vigas riostras entre zapatas, forjado unidireccional en primer plano y solera fratasada al cuarzo en segundo sótano.

Superestructura: 25.220 pts/m²

Pilares de hormigón armado, vigas planas, forjado unidireccional de vigueta y bovedilla, cubierta plana no transitable, fachada de ladrillo klinker y paneles de aluminio, tabiquería y trasdosado de cartón-yeso, carpintería exterior de aluminio anodizado y puertas de paso macizas rechapadas con melamina.

Acabados interiores: 6.730 pts/m²

Solados de baños y cocinas con baldosa de gres, el resto de la vivienda parquet de roble, azulejos decorados en baños y cocinas, pintura al temple en paramentos horizontales y verticales.

Instalaciones: 1.856 pts/m²

Ascensores hidráulicos, calefacción individual, calderas atmosféricas alimentadas por gas natural, canalizaciones tuberías de cobre, grifería monomando, sistema automático detección de incendios en garaje y bocas de incendio conectadas al aljibe.

Trabajos complementarios: 1.200 pts/m²

Urbanización interior ajardinada, juegos infantiles y paseos pavimentados.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: Datos no facilitados.

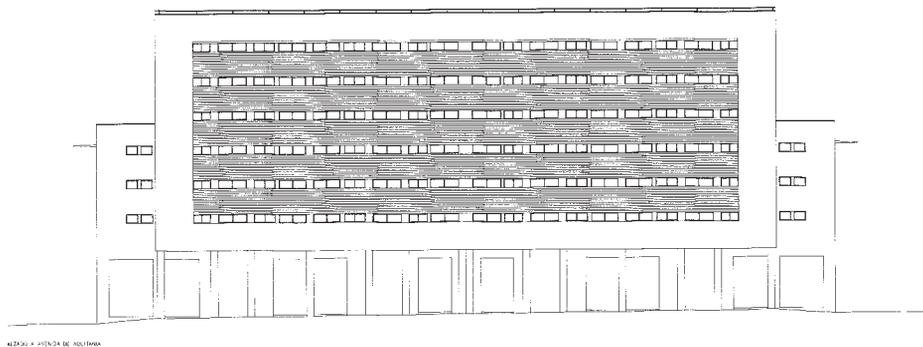
Coste total: 45.736 pts/m²

a) Estructural: 35.950 pts/m²

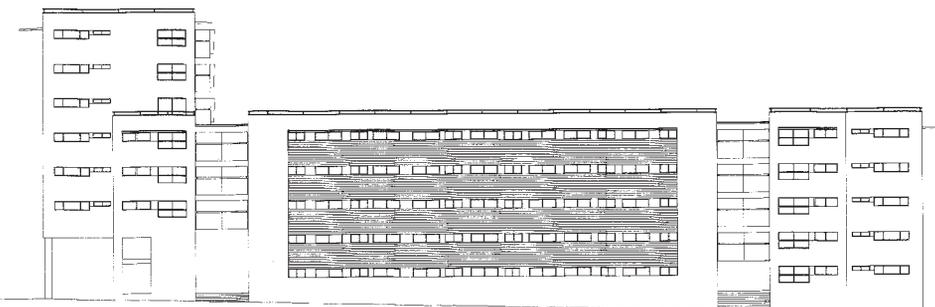
b) Equipamiento: 8.586 pts/m²



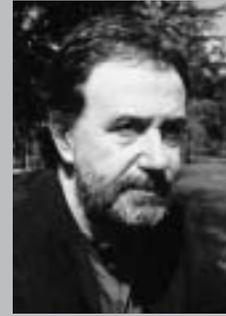
Vista del encuentro entre bloques, desde el patio de manzana



Alzado N



Alzado O



Autor:

Raimundo Alberich Cid

Proyecto:

148 V.P.O., locales de negocio y garaje en Las Rosas

Localización:

C/ República Checa, Las Rosas, Madrid.

Promotor:

Asociación de Vecinos Barrio San Pascual y La Alegría, Sdad. Coop. Ltda.

Dirección facultativa:

Raimundo Alberich Cid (arquitecto) y David Muñoz Román (arquitecto técnico).

Técnicos especialistas:

FOPROM (gestora)

Constructora:

Dragados y Construcciones S.A.

Subcontratistas y consultores:

Estructuras INGESA e instalaciones SWE.

Fecha de inicio de obra:

Febrero de 1.997

Fecha de terminación de obra:

20 de Julio de 1998 (certificado final de obra)

Febrero 1999 (terminación obra)

Coste:

966.226.532 pts., cesión gratuita derecho de superficie.

Superficie construida total:

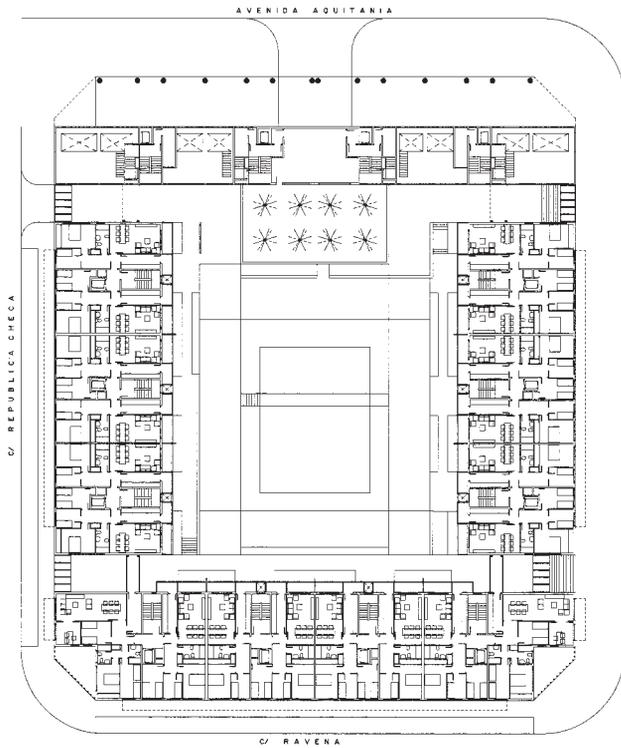
21.126 m²

Fotografía:

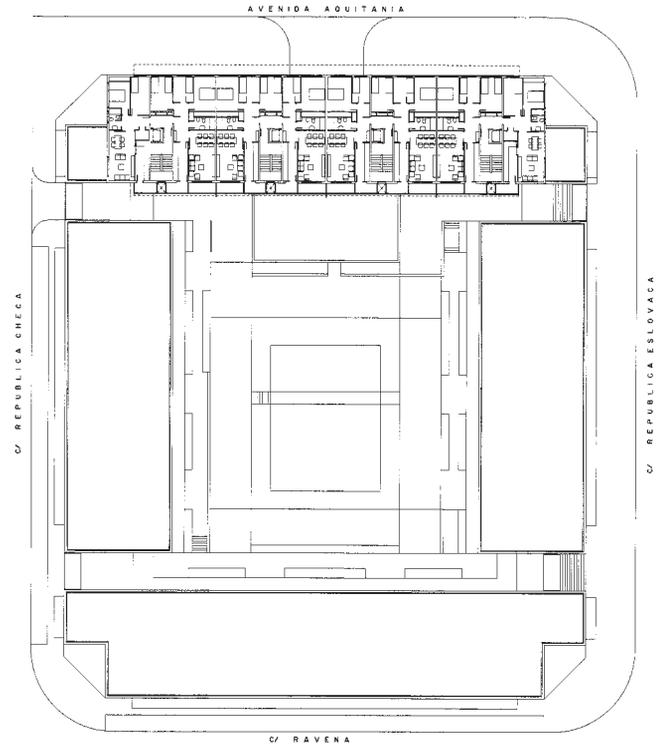
Hisao Suzuki, A. L. Baltanás y E. Sánchez.



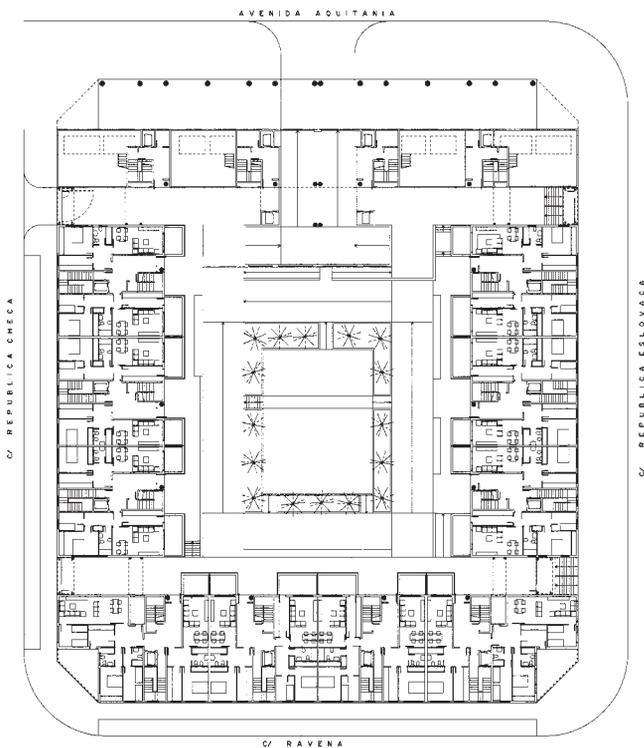
Vista E del patio de manzana



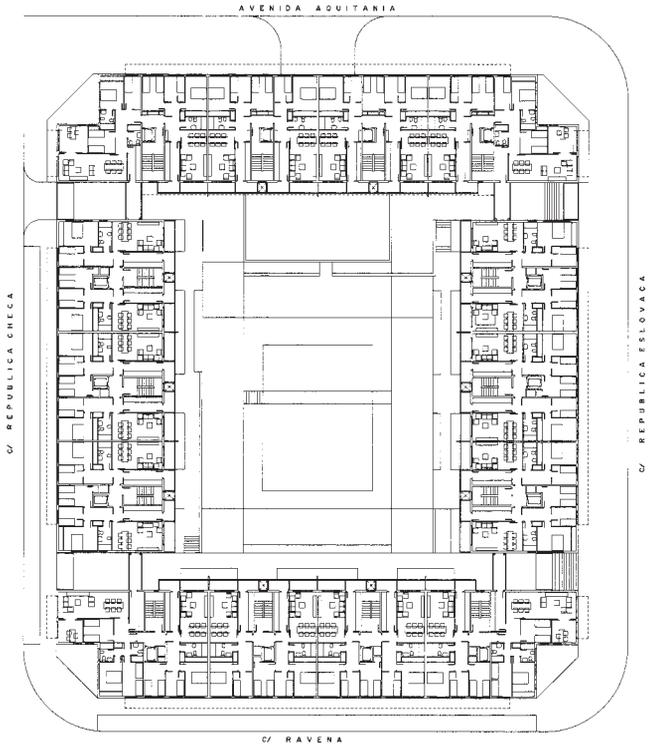
Planta primera (1)



Planta tipo (5 a 7)



Planta baja (0)



Planta tipo (2 a 4)

