

Proyecto de 73 viviendas sociales y garajes

Madrid

Memoria

La construcción de estas viviendas, promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), Consejería de Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid. Se incluyen en el conjunto de actuaciones encaminadas a la remodelación de la Colonia de los Almendrales en el barrio de Usera de Madrid.

El solar

La manzana 8 (según denominación adoptada en el proceso de remodelación, censo de población, PERI,...) de la Colonia de los Almendrales vino definida en su alineación exterior por el correspondiente Plan Especial previamente redactado, estando flanqueada por la calles Asunción, Loyola, Hijas de Jesús y Madre Cándida. La manzana recoge en su morfología, la estructura en parrilla o en esquina de pez del viario de la Colonia. Se trata, pues, de una manzana cuyo eje longitudinal perpendicular en las respectivas cabeceras a los ejes divergentes definidos por las calles Asunción e Hijas de Jesús se quiebra por motivo de la adecuación a dicha divergencia. De vocación rectangular, su aparente deformación queda así explicada. Las estimables diferencias de y entre los perfiles longitudinales y transversales de las rasantes de las calles perimetrales obligan a plantear rampas, escaleras, muros de contención, etc...en el espacio interior que, libre de edificación, se destina a patio.

La manzana

La manzana se compuso a partir de la agrupación de bloques medianeros sobre alineación a calle que definen en espacio central de manzana de uso privado. Este patio de manzana contiene espacios ajardinados y de recreo, dejando una especie de "plaza privada" interior, desde la cual se proporciona acceso a los edificios y garajes. La tipología adoptada recuerda a la solución de Zuazo para la Casa de las Flores y a otras más actuales empleadas en la Meseta de Orcasitas por no cotar otros precedentes de la vivienda social europea del periodo entre guerras. Los espacios interiores conectan con el viario de la Colonia a través de amplias bocanas o porches practicadas en los extremos de la manzana a nivel de planta baja. El aspecto exterior hacia la calle y el patio de manzana se define a través de paños de fachadas y de los remates zócalo y cornisa de la misma. Los primeros resultan forzosamente sistemáticos y ordenados por la repetitividad tipológica de bloques y viviendas. Los segundos, al objeto de adecuarse a las respectivas rasantes no resultan totalmente continuos produciéndose puntuales saltos entre bloque y bloque. Los muros piñones



Vista general del patio de manzana

medianeros visibles desde la vía pública por efecto de dichos saltos se acaban con idéntica calidad que el resto de la fachada. El garaje bajo rasante se ilumina por huecos practicados generosamente en los zócalos a la calle y, más puntualmente, en los zócalos del patio interior. El espacio interior del patio se escalona progresivamente, al objeto de adaptar la topografía del mismo a los accesos a los portales de los bloques y a las condiciones métricas de altura de cornisa que la Normativa Urbanística de aplicación en este caso exige. Los acuerdos entre dichos escalonamientos se producen mediante muros, escaleras o rampas, éstas últimas de una pendiente máxima del 10 %.

La circulación peatonal se plantea como alternativa paralela a la de la vía pública entre ambas cabeceras, discurriendo entre los espacios interiores de patio convenientemente ajardinados, amueblados o pavimentados para uso o disfrute de los usuarios y público en general. Bajo rasante y en la estricta proyección de la banda edificada se sitúa un garaje con entrada y salida de vehículos independientes y sentido de circulación único. A este garaje se accede peatonalmente desde el patio en paralelo a las rampas de vehículos y desde una salida de emergencia específica que la normativa -en lo tocante a distancias- impone. El acceso de vehículos al garaje se produce por la bocana del frente de manzana a la calle Asunción.

Los bloques

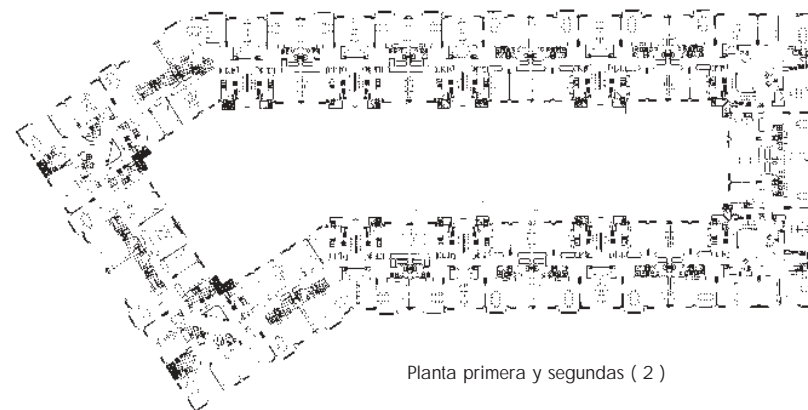
Como ya se ha comentado anteriormente las manzanas quedan conformadas a partir de la agrupación de bloques medianeros de tres alturas (bajas más dos) y dos viviendas por planta en torno a una caja de escaleras, fondo edificado medio de

11,30 m, y cubierta a dos aguas que aloja tenderos comunes, manteniendo su estructura independiente, excepción hecha de los de las cabeceras que disponen de sendas cajas de escaleras sirvientes a tres viviendas cada una y en el caso de la de menor fachada, carecen de junta de dilatación. Las plantas bajas suelen diferir ligeramente de las restantes en los espacios de portal y en ausencia de miradores y tenderos. Mantienen, cada uno de los bloques, como común la línea de cornisa excepción hecha de los correspondientes al cabecero de mayor fachada en el que, por motivos de adaptación a la rasante, ésta ha de interrumpirse. Bajo cubierta se desarrollan tenderos comunitarios ventilados y soleados a través de una montera acristalada coincidente con la cumbrera.

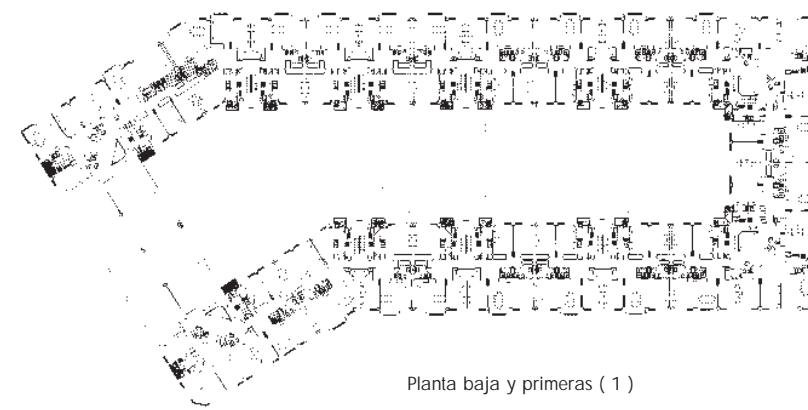
Las viviendas

La tipología de viviendas finalmente adoptada es en gran medida consecuencia de la participación vicinal que, en etapas previas al presente proyecto se decantó entre las tipologías estudiadas por las aquí desarrolladas. Habida cuenta de la obligada continuidad de las características urbanísticas, compositivas y tipológicas con anteriores fases, en la presente se han adoptado unas tipologías de vivienda idénticas a las ya empleadas. Las características o presupuestos de partida generales fueron:

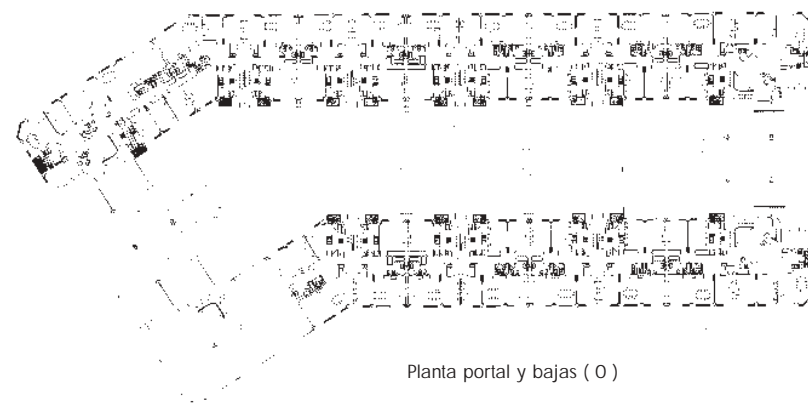
- Máxima repetitividad.
- Programa mayoritario de tres dormitorios.
- Diferenciación neta entre zona de día y zona de noche excepción hecha de uno de los dormitorios incorporable a la estancia como expansión de la misma o como estar de uso más cotidiano.
- Organización de la circulación según el tradicio-



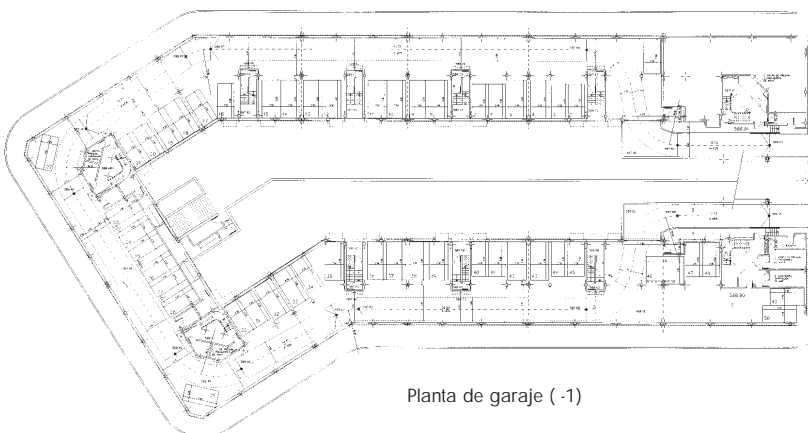
Planta primera y segundas (2)



Planta baja y primeras (1)



Planta portal y bajas (0)



Planta de garaje (-1)

Proyecto:

Proyecto de 73 viviendas sociales y garajes

Localización:

Manzana 8 de la "Colonia de los Almendrales", Usera - Madrid

Autores:

Javier Alau Massa y Antonio Lopera Arazola (arquitectos)

Colaborador:

Jose Manuel Durán Mommeneu (arquitecto)

Promotor:

Instituto de la vivienda de Madrid - IVIMA

Dirección facultativa:

Javier Alau Massa, Antonio Lopera Arazola (arquitectos), Isidoro Minguito Marín y Tomás Rodríguez Cuñado (arquitectos técnicos)

Delineación:

Francisco Cardeñosa Graciano

Constructor:

Fomento de Construcciones y Contratas

Subcontratistas y consultores:

Movimiento de tierras, EXCAVACIONES MUNE, S.L.; solados y alicatados, ALICATADOS Y SOLADOS, S.A.; estructura, JAYVE, S.A. Y FUTUESTRUCTURAS, S.L.; albañilería, ESFA, S.A.; ferrallas, FERROMONTAJES ALBACETE, S.C.L.; impermeabilizaciones, IVESTA, S.A.; escayolista, JOSE LUIS MUR SANCHE; cristalería, HNOS OROZCO, S.A.; pladur, PLACOTEC, S.A.; parquet, PARQUELITE, S.A.; pintura, EUSEBIO LÓPEZ BERNAL, S.A.; electricidad, IDENET, S.L. Y D.D.E., S.L.; fontanería, SITEC, S.A.; cerrajería, TALLERES PARRA, S.L.; carpintería metálica, INSTALACIONES METALICAS RINCÓN, S.L.; instalación de gas, IBERPROIN, S.L.; carpintería de madera, TALLER CARP. MADERA, S.A.; pistas polideportivas, TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS, S.A. y pocería, URBANIZACIONES OMEGA, S.A.

Técnicos especialistas:

José Luis García (arquitecto), cálculo de estructuras y SECOTEC, S.A., estudio geotécnico.

Fecha de terminación de obra:

18 de Julio de 2001

Coste:

544.072.451 pts

Superficie construida total:

10.412,82 m²

Secretaria:

Carmen Navarro García

nal esquema vestíbulo-pasillo-distribuidor como oposición expresa al esquema de estancia de paso con ventilación cruzada.

- Disposición de las estancias hacia la calle y de los dormitorios y cocinas hacia los patios interiores.
- Miradores incorporados a las estancias como alternativa a las tradicionales terrazas y balconadas.

Más particularmente se ha buscado que la anchura de los dormitorios fuese, al menos, de 2,60 m, mínima dimensión prevista en las condiciones de diseño de la vivienda social por estimar que permite establecer un amueblamiento en todo conforme a la disposición de huecos de fachada y una circulación puerta-hueco de ventana bastante lógica.

En otro orden de cosas, la superficie de almacenamiento se ha diseñado con holgura, disponiéndose siempre que ello fuese posible, un armario empotrado en cada dormitorio – si se exceptúa el dormitorio polivalente anejo a la estancia – y otro armario como almacenamiento general en el vestíbulo.

Cabría añadir el hecho de que los núcleos de baños y aseos – que ocupan la franja central de las viviendas – al margen de agruparse entre sí, se adosan por lo general a las medianeras de otros bloques al objeto de procurar un orden concentrado de los elementos de ventilación forzada.

Como en el caso de los bloques se ha adoptado un tipo dominante que ha generado -excepción hecha del tipo central de esquinas- los restantes tipos del que son meras variantes ampliadas y/o reducidas de programa y forma al objeto de resolver transiciones hacia esquinas, quiebros de manzana, anomalías métricas existentes y posibilitar el abanico de realojos necesario.

Calidades y soluciones constructivas

La estructura es de hormigón (muros-pantalla, pilares y vigas planas) y metálica ligera en el bajo cubierta, las fábricas de ladrillo a cara vista revocadas en zócalos y núcleos de escaleras, la cubierta de teja plana cerámica y las carpinterías de aluminio lacado.

Al interior tabiquería tipo pladur revestida con alcatado en cocinas y baños y pintura en el resto. En lo tocante a pavimentos: parquet en estancias y dormitorios y gres en cocinas y baños. Puertas interiores de madera para pintar. En zonas comunes, pintura pétreo y terrazo en portal, distribuidores y escalera.

Instalaciones

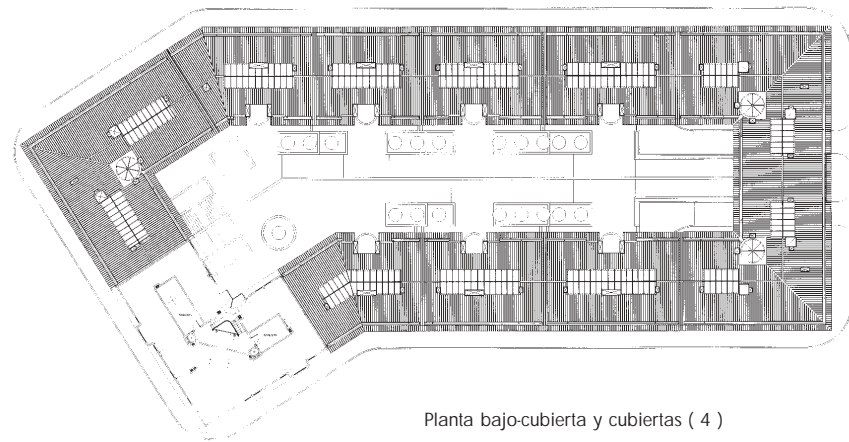
A parte de la consabidas instalaciones de electricidad, telefonía y TV, fontanería y saneamiento y gas, se ha previsto dotar de grupos de presión, cuadros eléctricos y telecomunicación a cada bloque, alumbrado y riego en las zonas comunes urbanizadas y extracción y prevención de incendios en garajes.



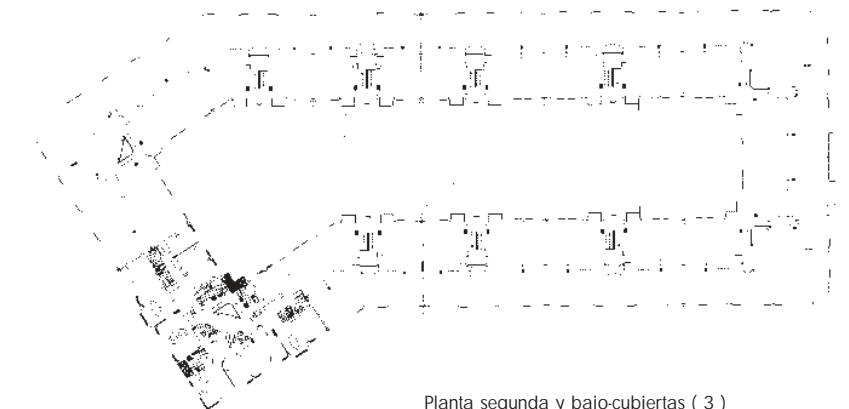
Vista interior desde uno de los accesos



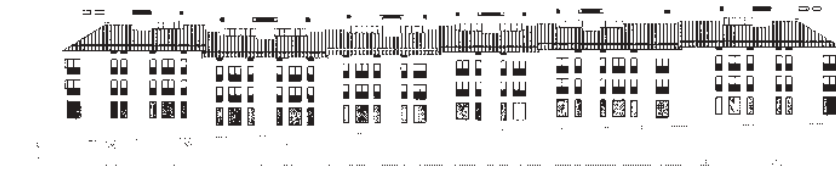
Planta de garaje (-1)



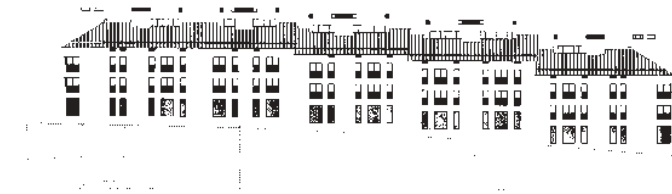
Planta bajo-cubierta y cubiertas (4)



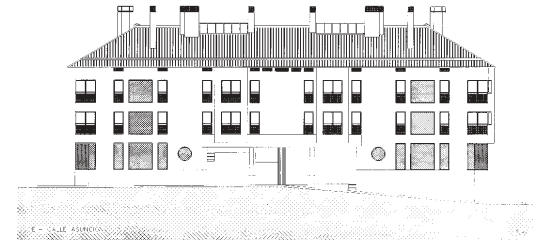
Planta segunda y bajo-cubiertas (3)



Alzado E



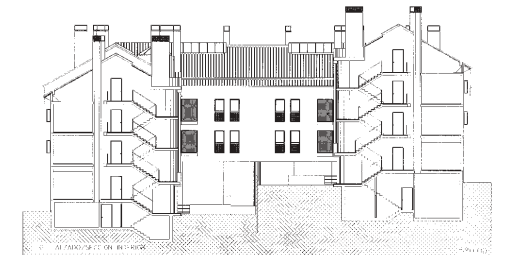
Alzado O



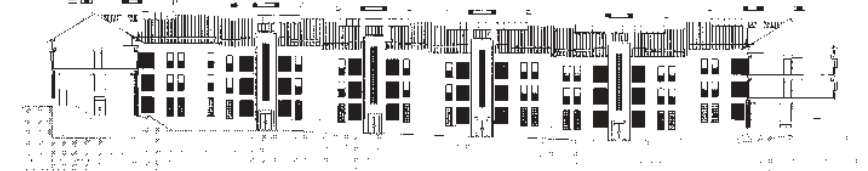
Alzado S



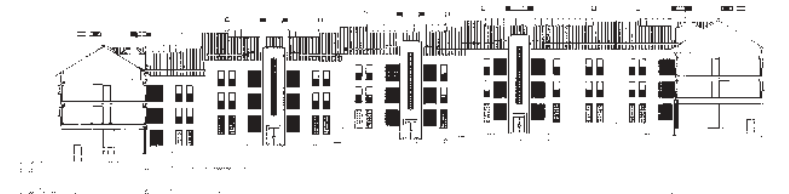
Alzado NO



Sección y alzado interior N



Sección y alzado interior O



Sección y alzado interior E

Lecciones aprendidas

El proyecto mantuvo soluciones funcionales, constructivas y calidades interiores que, contempladas en anteriores fases de realojo, hubo que mantener so pena de incurrir en "agravios comparativos" con el vecindario anteriormente realojado sin que el coste/m², a pesar del tiempo transcurrido, sufriera incremento significativo. Ello obligó a variar algunas soluciones inicialmente previstas entre las que cabe destacar la constitución de los potentes muros de contención de hormigón en el interior del patio de parcela por taludes de piezas de hormigón prefabricado apiladas.

La aportación de los vecinos conjuró dicho menoscabo arquitectónico y ambiental mediante la plantación de tapizantes y especies arbustivas en los nichos que conformaban dichas piezas, convirtiendo el talud en un auténtico vergel que, hasta la fecha, se mantiene frondoso y de continuo atendido.