

Edificio de 56 V.P.O. y garajes.

Getafe



Vista de la fachada desde el SE

Memoria

El PROYECTO consistió en la construcción de un edificio de cincuenta y seis (56) viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) y sus correspondiente garajes dentro del Plan PARCIAL -ARROYO CULEBRO. P.A.U. P.P.3 (parcela RC - 3) situada en el termino municipal de Getafe, sobre una parcela con 3.540 m2 (0,35 Ha), y una forma casi cuadrada.

Criterio de la propuesta de la urbanización general

El criterio básico que ha permitido desarrollar esta propuesta se refiere a la intención de dotar de carácter unitario a toda la actuación. En la propuesta se ha valorado primordialmente a nivel urbano el desarrollo del espacio central la U, no como patio, ni espacio residual, sino como el verdadero espacio mancomunado del conjunto de espacios de relación y esparcimiento de sus futuros miembros. Un espacio controlado supeditado a los tres brazos lineales que conforman la U. Su tratamiento formal y constructivo nos ha dado el carácter final del conjunto que se deseaba conseguir. La planta baja, diáfana, cruza el espacio libre entre bloques, los conectan y son el punto de contacto con el portal que se toma desde el nivel de este espacio libre de fácil acceso por las rampas desde los puntos en contacto con la calle.

Intenciones del proyecto

Tres han sido las ideas básicas a la hora de acometer este proyecto y dar así la respuesta más óptima a sus futuros usuarios.

- Aprovechamiento máximo según normativa y planeamiento.
- Racionalidad funcional y constructiva.

- Carácter comunitario del conjunto basado en las zonas comunes.

El resultado pretendido lo es jugando con la idea de bloque exento, dentro de la forma en U marcada en el planeamiento vigente, conseguir un conjunto homogéneo pero no hermético. Nuestro edificio se ha elevado sobre su base diáfana, como si de un pedestal de aire lo hiciera una escultura por lo que el acceso se produce a la cota + 50 cm. mediante rampas peatonales de diferentes pendientes que la conectan con la vía pública. Así se accede mediante siete núcleos de comunicación vertical de escaleras y ascensores situados en la planta baja. A su vez la planta baja se ha elevado a la cota máxima permitida por el Ayuntamiento de Getafe, es decir, 1,30 desde el punto medio de la acera principal, para conseguir el máximo de esbeltez y ligereza, creandose un agradable espacio protegido antes de llegar al portal.

Aprovechamiento máximo según normativa y planeamiento:
Los volúmenes proyectados nacen como consecuencia de aprovechar el máximo de la superficie edificable, así dentro de sus dimensiones máximas permitidas de 14 m. de crujía y área de movimiento de la edificación las de nuestro bloque serán de 60 x 59 m. Dada la solidez y el carácter pesado y cerrado del volumen al exterior (la U), una vez consolidado se orada en su planta baja para conseguir mayor ligereza y que surja el espacio libre, el patio abierto mancomunado al interior de la parcela. Este hecho se enfatiza aun más dándole un carácter más hermético y vertical a las fachadas exteriores a calle, y sin embargo, las interiores, las que vierten al espacio común, se abren se rompen, se mueven y se recorren de línea horizontales, de terrazas longitudinales que bajan la escala del conjunto y lo hacen mas agradable y domestico con grandes posibilidades para realizar actividades comunes.

Racionalidad funcional y constructiva:

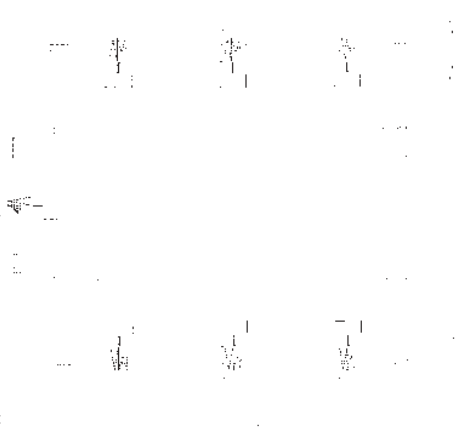
La distribución general sigue las premisas de máximo aprovechamiento del espacio disponible, no ceder metros en ningún juego formal ni en fachada, en favor de una mayor funcionalidad y del espacio útil de la vivienda, reduciéndose al mínimo (según normativa) los portales y espacios comunes de comunicación. Consiguiéndose así una buena relación entre los metros construidos y los útiles. Ladrillo y metal para las serias fachadas exteriores, y mortero monocapa blanco, terrazas, jardineras, y plantas, para el interior.

Carácter comunitario del conjunto:

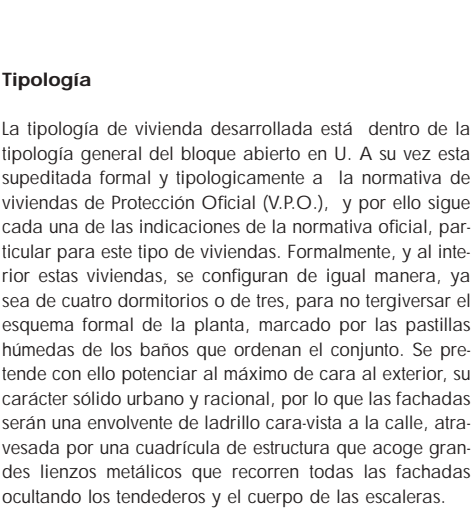
El espacio central considerado de relación de toda la comunidad es el auténtico protagonista. Pensado como un gran distribuidor al aire libre, todos los portales vierten a él. A éste se accede desde el exterior por todos los frentes de la parcela. A la planta baja diáfana se accede desde la calle principal mediante dos rampas peatonales. Cada núcleo de comunicación funcionará como una pieza independiente que permite el paso al interior, separando los espacios de las viviendas y del garaje. El garaje se caracteriza por la ubicación en cada extremo de la parcela de sus accesos. Éste se organiza en forma de peine, con calle central de un único sentido y aparcamiento ortogonal a sus lados, además se independiza la entrada de la salida de vehículos, así como las diferentes entradas-salidas peatonales, desde cada uno de los núcleos de escaleras y ascensores de cada núcleo directamente a la planta baja sin pasar por el portal. El garaje no ocupa por completo las dimensiones de la parcela, excepto la zona central se separa para ajardinar. El podium, sobre el que se eleva el edificio, es donde se produce el espacio de entrada y salida al garaje. A él accedemos por siete escaleras y siete ascensores situados en la planta baja, que conectan con el nivel de la acera a través del soportal.

Propuesta formal

En la modulación de las viviendas, dentro de la crujía de 14 m., cada uno de los núcleos llega a dos viviendas, por lo que conlleva la división de la planta en siete portales, todas ellas organizadas de dos en dos viviendas separadas por el eje común de escaleras y ascensores. Así se configura una planta de catorce viviendas (ocho iguales de tres dormitorios de aprox. 70 m2, dos de aprox. 90 m2 de cuatro dormitorios en el bloque central y cuatro diferentes de tres dormitorios en los extremos de 83 m2 aprox.). En la planta del edificio, el eje de división central, es un eje de simetría total de la planta de cada uno de los dos brazos y en consecuencia la de la parcela. El aspecto formal final es el de una planta en “U” totalmente simétrica en dos direcciones. Por lo que el espacio queda perfectamente ordenado y aprovechado. Tres pastillas de vivienda totalmente encajadas en un sólido limpio. Conjunto especialmente diseñado para permitir la máxima privacidad en cada vivienda. Así la pared de división entre los pisos es de medio pie de ladrillo perforado dado que la separación entre viviendas la realizan los núcleos húmedos de los baños y dormitorios que van de lado a lado cogiendo una porción de la crujía de 14 m. Las viviendas en las esquinas son el remate proporcionado que necesitábamos y las mayores de 3 dormitorios. Avanzan en voladizo sobre la línea de retranqueo de 6,15 m. marcada por la planta baja de soportales y el linde de la parcela con los terrenos previos a la M-50. La ventilación e iluminación es cruzada de cada una de las viviendas, por lo que se diseñan para que cada una tenga dos orientaciones diferentes como mínimo, y todas las habitaciones vivideras den a fachada exterior.



Planta baja (0)



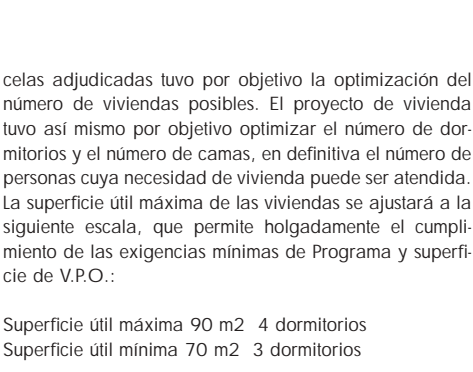
Su fachada al interior de la zona común tiene un carácter más abierto, comunitario y movido, más doméstico, en el que las terrazas y las grandes jardineras dan el carácter definitivo y bajan la escala con tres líneas horizontales. Se han proyectado unas viviendas muy racionales, sin ningún juego, o concesión formal, que encarezca su construcción y quite limpieza al carácter formal que se desea conseguir. Los huecos se recortarán limpiamente en los lienzos de ladrillo. Al final un perímetro limpio de ladrillo de cara al exterior, contenedor de las viviendas y uno al interior más ligero, blanco, luminoso y totalmente aterrazado. El carácter tectónico, cerrado, elegante y limpio del recinto al exterior quedará así reafirmado todo ello por lo abierto y ligero que por otro lado será al interior. Potenciado, a su vez, por el plano del espacio abierto libre que corresponde a la superficie de toda la parcela con el sótano (garaje), que realzará los muros de ladrillo del podium de la planta baja sobre el que se eleva el bloque.

Tipología de vivienda

Condiciones para su diseño:
El análisis de las condiciones de edificación de las par-



Planta tipo (1 a 4)



Total 14 viviendas x 4 plantas iguales: 56 V.P.O

Análisis de las proporciones:
En razón de que las condiciones de financiación y adjudicación se establecen sobre los m2. útiles solo de viviendas, y sin embargo los costes de construcción se establecen por m2. construido (incluidos elementos comunes), las soluciones de diseño han buscado reducir la relación m2. construido/m2. útil para favorecer la viabilidad de la actuación, eligiendo para ello la compacidad en las composiciones y agrupación de las viviendas y reduciendo la superficie de zonas comunes al mínimo necesario.

Criterios de diseño:
Se han evitado organizaciones de viviendas que requieran gran superficie para la distribución y acceso, en detrimento de las piezas vivideras. Se adoptan soluciones tipológicas simples, y contrastadas con adscripción de todos y cada uno de los espacios a un uso determinado. Así quedan separadas perfectamente las zonas de día de las zonas de noche. Se apuesta por la ventilación cruzada, por lo que todas las viviendas ocupan todo el ancho de la crujía, teniendo como resultado dos orientaciones para cada vivienda, por lo que se mejora el uso, la higiene y la salubridad. Se potencia el diseño de las piezas húmedas (baños y cocinas) convirtiéndolas en piezas tan importantes como los dormitorios; de ahí que se diseñen con ventilación e iluminación natural en varios de los casos.

Autores del proyecto:

Antonio Ruiz Barbarín

Proyecto:

Edificio de 56 V.P.O. y garajes.

Localización:

RC-3, PP-7, Arroyo Culebro, Getafe. Madrid

Promotor:

Sociedad Cooperativa Arroyo Culebro

Dirección facultativa:

Antonio Ruiz Barbarín.

(arquitecto autor del proyecto) e Isabel Barrera.

(arquitecto colaborador)

Técnicos especialistas:

Guillermo Fernández Grande (aparejador) e

INDAGSA. (Estructura).

Constructor:

NECSO

Fecha de inicio de obra:

1997

Fecha de terminación de obra:

1999

Coste:

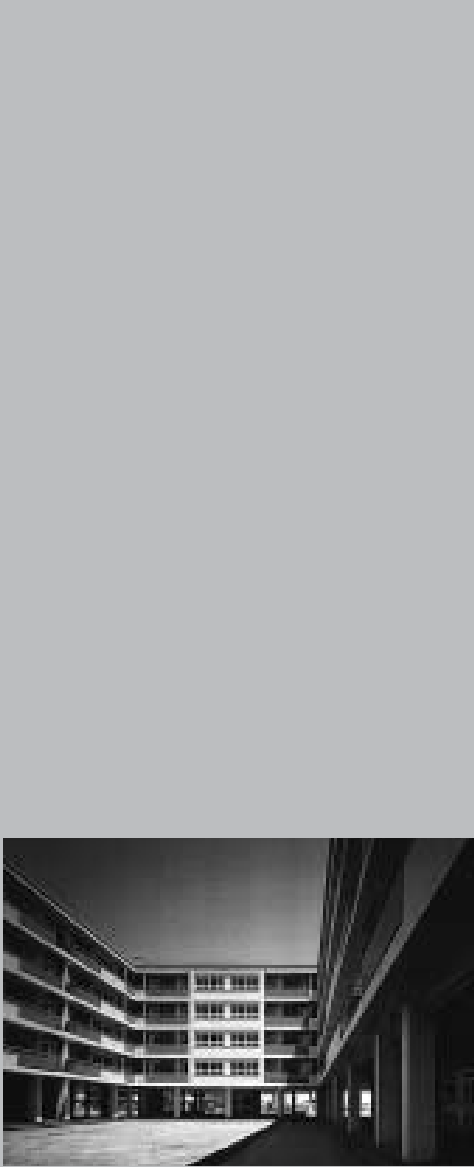
444.814.527 pts.

Superficie construida total:

3.539 m2

Fotografía:

Hisao Suzuki



Vista interior de la "U" desde el S

Subestructura: 12.514 pts/m2

Superestructura: 55.834 pts/m2

Acabados interiores: 25.931 pts/m2

Instalaciones: 22.000 pts/m2

Trabajos complementarios: 1.193 pts/m2

Trabajos preliminares: 8.223 pts/m2

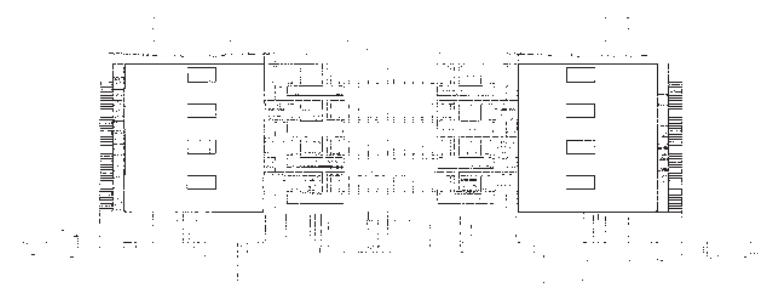
Coste total: 125.695 pts/m2

Estructural: 68.348 pts/m2

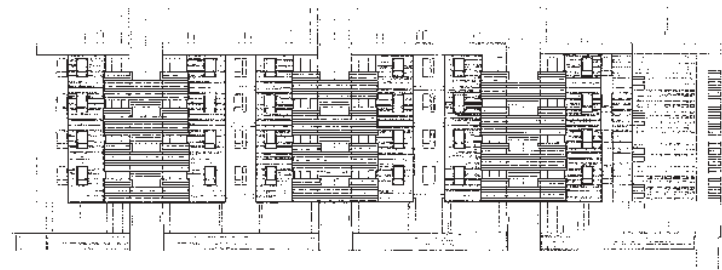
Equipamiento: 47.931 pts/m2

Operación: 9.416 pts/m2

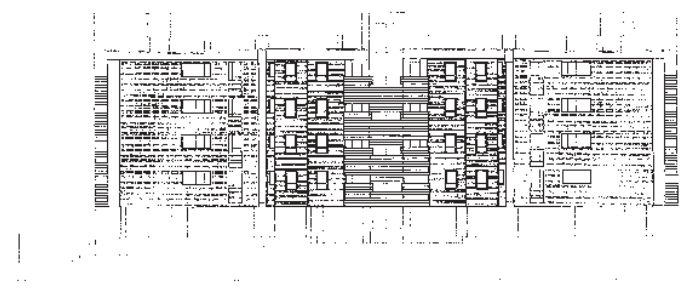
Estos costes han sido elaborados a partir del resumen general.



Alzado S



Alzado E



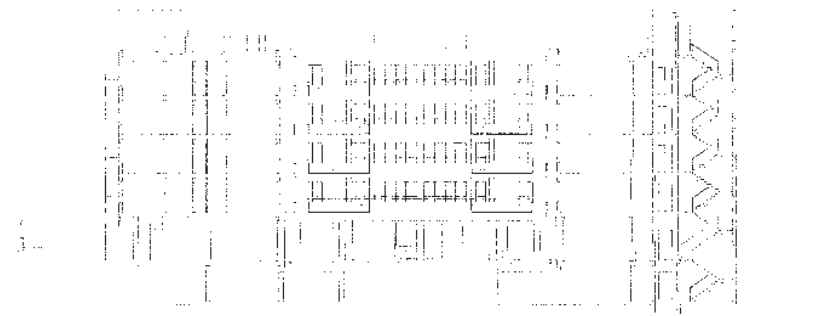
Alzado N



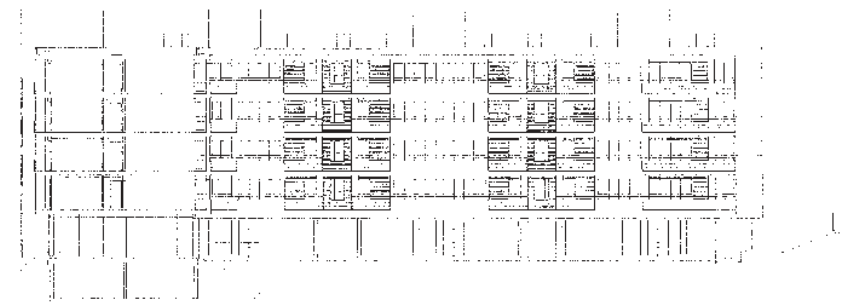
Vista de la fachada interior



Vista general desde el SE



Sección hacia el N



Sección hacia el E

Lecciones aprendidas

Se señala el interés que refleja la solución, de proporcionar a la Cooperativa un aprovechamiento máximo de la superficie edificable, aunque se aumente notablemente la superficie expuesta a la intemperie. Se traslada, por mayor facilidad de resolución, de un problema de edificabilidad a un problema técnico y de coste. Para que ello fuera posible, parece imprescindible dar solución al problema técnico con racionalidad funcional y constructiva. Esta edificación contiene una destacable fortaleza en su racionalidad constructiva y en su funcionalidad. Se reconoce la intención de lograr un espacio entre bloques que sea algo distinto a un patio, a un espacio residual o a un espacio libre sin uso. El espacio resultante es el espacio de acceso, el de circulación longitudinal y transversal y el atajo. Además de la solución formal, para lograrlo se utilizan alternativas de percepción y composición, entre las que se pueden señalar; aumentar la altura del patio central en su planta baja para dotarlo de mayor transparencia y esbeltez, la utilización del color y la textura de las fachadas (enfoscado con monocapa blanco en las fachadas interiores frente a ladrillo rojo cara-vista de 5, en las exteriores).

Se destaca, así mismo, el riesgo de proporcionar una solución distinta a la de bloque compacto, recurrente en numerosas ocasiones, la racionalidad constructiva de la ordenación de las viviendas, la funcionalidad de la solución de las distintas unidades de ocupación, y por último, el resultado de combinar dos bloques diferentes que permiten soluciones de viviendas con diferente programa de necesidades, lo que facilitaría la convivencia de población con características diferentes. El tipo edificatorio resultante permite, de forma sencilla y sin alteración sustancial, incorporar dotaciones de espacios para realizar actividades económicas o de capacitación de los moradores.



Vista de los núcleos de comunicación y tendederos



Acceso a garaje