

27 Viviendas de protección oficial

Madrid

El presente encargo es consecuencia del desarrollo del Concurso europeo para jóvenes arquitectos EUROPLAN 3. El equipo integrado por Jaime López Valdés y Jaime Latas Zavala, resultaron ganadores, adjudicándoles la Empresa Municipal de la Vivienda la redacción del Proyecto Básico, Ejecución y Dirección de las viviendas. Consideramos que el proyecto puede optar al Premio a la Estética en Municipios de más de 25.000 habitantes, al plantear una respuesta de integración en el entorno, M-30, mediante una fachada de lamas continua, dando una respuesta rotunda en cuanto a composición e imagen urbana.

La solución arquitectónica que se propone responde de la siguiente manera:

Utilización de dos escalas como respuesta a las dos diferentes situaciones a las que nos enfrentamos; frente a la M-30 una escala macrourbana, donde la concepción del edificio ha de ser rápida, prevaleciendo criterios, como la continuidad de las fachadas, su rotundidad ...

El bloque se percibe desde la M-30 incorporándose como imagen y referencia del automovilista, perteneciendo a las visiones secuenciales ligadas a la velocidad, sucesión de edificios, concebidos en el borde de la M-30, y unidos a ella, sin tratar de negar o afirmar la existencia de una vía de circulación rápida, sino de asumirla, valorando lo que de positivo supone; -por otra parte las consideraciones desde la Avenida de Peña Prieta, se ajustan una escala menor, más cercana al individuo, ya conceptos de barrio. Se plantea una imagen más personalizada y fragmentada.

Como elemento de contacto entre éstas situaciones, y reafirmando el carácter de frontera urbana, se plantea la transición entre las dos escalas individuo-colectividad, mediante la sucesión de espacios de diferente percepción, estableciendo una organización urbana en fajas de usos iguales, provocando unas relaciones de contigüidad, enriquecedoras del conjunto. La organización en bandas queda del siguiente modo:

- M-30, vía rápida, foco de ruidos y contaminación
- colina arbolada, zona verde, primera barrera
- zona de ocio y juegos a modo de promenade
- zona residencial/comercial, ordenada a su vez en franjas paralelas de usos (galería / dormitorios-zona de noche / zona de servicios / zona de día-estares)
- Avenida de Peña Prieta, escala de barrio.

El Planeamiento urbanístico supone una limitación en cuanto a fondo máximo edificable fijado en 15 metros para plantas tipo, y las condiciones en cuanto a soleamiento, nos empuja a elegir una tipología de vivienda con doble orientación y sin patios interiores.

Surge el concepto de simetría, por negación o afirmación, consecuencia de la existencia de dos bloques de iguales dimensiones. Se huye de plantear soluciones simétricas, que marcarían y potenciarían el espacio entre bloques, concediéndole una importancia de la que carece. Se busca una lectura

más lineal. Se crea una tensión en los bloques en una dirección, acercándolos a un lenguaje más acorde con su entorno.

El solar se encuentra situado en el ámbito del Plan 18.000, (ficha 99), y se encuentra dentro del Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. 14.1 "Puente de Vallecas Norte". Se trata de una parcela perfectamente rectangular de 60 x 18 metros, orientada en paralelo a la Avenida de Peña Prieta. El solar posee un fuerte desnivel de aproximadamente 1,25 metros a lo largo de la Avenida de Peña Prieta, desde la cota de origen de referencia de la parcela. El solar posee una superficie de 60 m x 18 m = 1.080 m².

En el presente proyecto se realizan cuatro plantas, baja más tres, y la ocupación excepto en planta baja es sensiblemente inferior a la máxima, por lo que no se excede la máxima edificabilidad.

El número de viviendas por planta, es de 9 viviendas, resultando un total de 27 viviendas. Se reparten en 4 portales, los nº 5, 7, 9 y 11 de la Avenida de Peña Prieta, constando de dos viviendas por planta en todos excepto en el nº 11 que hay tres viviendas por planta.

Se realiza un bloque de cuatro plantas de altura, baja más tres. El bloque tanto en planta sótano como en planta baja va a una ocupación máxima de 18 metros de fondo edificable. En las plantas tipo toman forma de ligera "L"; se realiza un cuerpo principal y un remate. La cabeza, agota el fondo permitido, 15 metros, realizándose el resto del edificio con un fondo edificable de 14 metros.

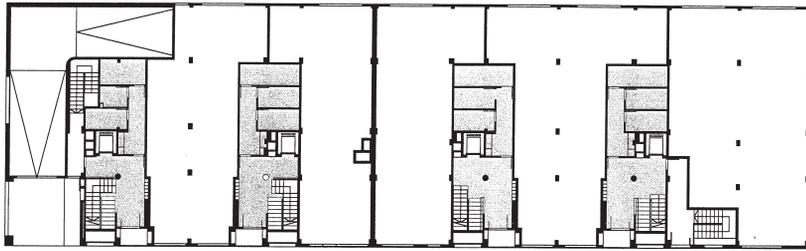
Este fondo máximo para plantas de piso limita y condiciona la elección de la tipología de vivienda que se realiza. Se opta por una vivienda con doble orientación, sin patios de luces/ventilación, consiguiendo unas viviendas de mayor calidad, y más agradables al usuario. El planteamiento del bloque responde a ésta decisión, aunque para ello no se agote el fondo máximo. Aún así el aprovechamiento obtenido es mayor, los 1,5 metros que no se construyen a lo largo de parte de la parcela, son menores que la suma de las superficies de los diferentes patios que habría que realizar con otra tipología de viviendas, ganando además en calidad y riqueza arquitectónica.

El cuerpo principal, alberga las viviendas de dos y tres dormitorios, las de mayor demanda en el programa presentado por la EMV, en éste bloque se sitúan los cuatro núcleos de comunicación vertical, sirviendo el último de ellos, como elemento bisagra entre este cuerpo y la cabeza. La cabeza se realiza agotando el fondo máximo edificable, 15 metros, situando aquí las viviendas de cuatro dormitorios.

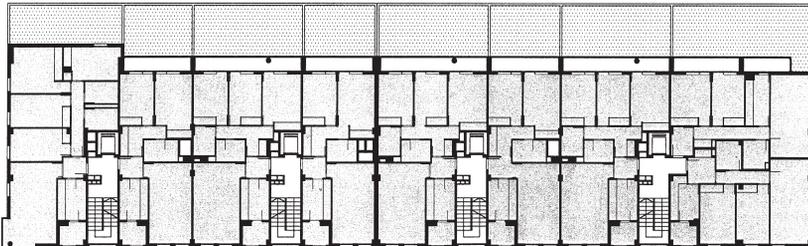
Se realiza un edificio de carácter exclusivamente residencial, estando la planta baja destinada a locales comerciales, y resolviendo la dotación de plazas de aparcamiento con una planta de sótano.



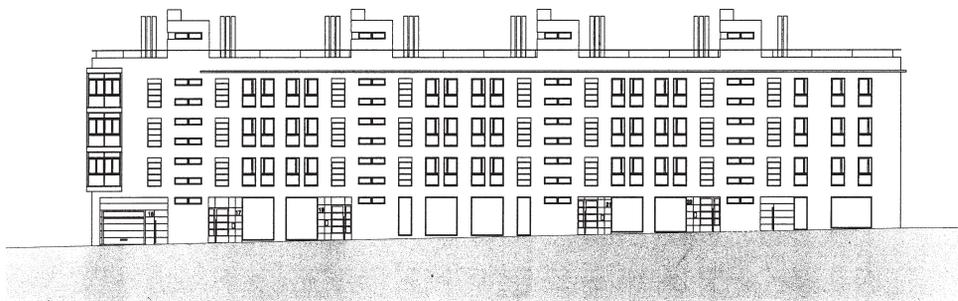
Vista de la fachada NO (a la M-30).



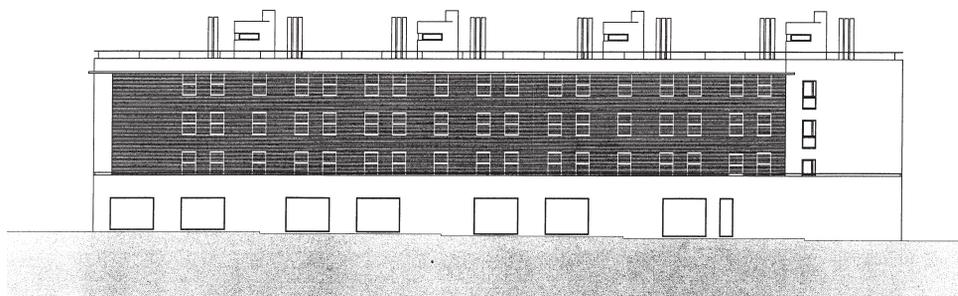
Planta tipo (1 a 3).



Planta baja (0).



Alzado SE.



Alzado NO.



Detalle fachada a M-30.



Vista interior de la galería.

Autores del proyecto:
Jaime López Valdés y Jaime Latas Zavala (arquitectos).

Proyecto:
27 Viviendas VPO, locales y garaje.

Localización:
Avenida Peña Prieta nº 3, 5, 7, 9, y 11, Madrid.

Promotor:
Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid (E.M.V.)

Técnicos de la E.M.V.:
Carlos Expósito y Adela Secades.

Dirección facultativa:
Jaime López Valdés, Jaime Latas Zavala (arquitectos) y Santiago Roldán Gómez (aparejador).

Constructor:
Aldesa Construcciones S.A.

Fecha de inicio de obra:
3 de Abril de 1.998

Fecha de terminación de obra:
28 de Julio de 2.000