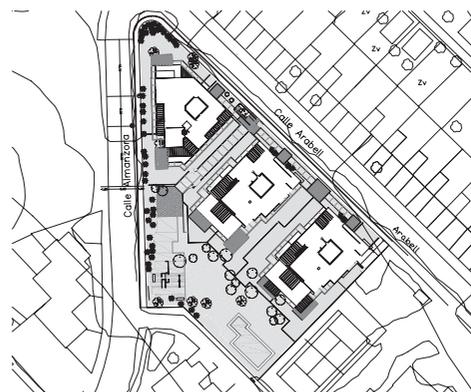


12 viviendas, garajes y trasteros en bloque abierto

Aravaca. Madrid



Vista SO. Bloque 3.



Emplazamiento.

El entorno en el que se encuentra el solar es una zona ya consolidada de vivienda residencial predominando la vivienda unifamiliar adosada o aislada. Por lo tanto la propuesta se integra en el paisaje que conforma el resto del núcleo poblacional, ya que responde a un esquema de vivienda parecido al existente en la zona. El impacto visual respecto al resto de edificaciones es muy similar, ocurriendo lo mismo con la ocupación de la parcela.

Teniendo en cuenta los condicionantes de tipo funcional, formal y urbanístico se ha optado por dar una solución arquitectónica mixta entre la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar, es decir, se opta por la construcción de bloques de cuatro viviendas cada uno, dos viviendas en planta baja y una en las dos plantas sucesivas.

El solar presenta unas buenas condiciones de soleamiento principalmente debido a su tamaño, condiciones potenciadas por la situación del grupo de bloques en el Noreste de la parcela, dejando expuesto a la luz del Sudoeste la zona ajardinada común a los bloques.

Por lo que se refiere al uso de las distintas plantas, el edificio contará con una pequeña sala comunitaria destinada a instalaciones deportivas (aparcamiento de bicicletas). El resto de las plantas de todos los bloques está destinado a viviendas con terraza, con apertura de huecos a todas las fachadas de la edificación.

Las viviendas proyectadas en las tres plantas superiores son completamente exteriores, per-

teneciendo los edificios a la tipología de bloque abierto. Las viviendas propuestas se abren a las cuatro fachadas, de la siguiente forma: las dos viviendas de la planta baja vuelcan sobre dos grandes zonas ajardinadas privadas a nivel de suelo y las viviendas de los dos pisos superiores (una vivienda por planta) vuelcan a las terrazas ajardinadas propuestas en el proyecto. El resto de la parcela lo constituye una gran zona común ajardinada privada, perteneciente al total de las viviendas, donde se sitúan los espacios de relación de la comunidad así como la piscina.

El contacto con la vía pública se realiza mediante una pérgola de distribución a los portales del total de las viviendas, así como a una caseta de control realizada en material prefabricado desmontable. La situación de los bloques en la parcela viene condicionada por la orientación y por un mayor aprovechamiento de las zonas comunes, lo que mejora ampliamente la calidad de la propuesta ofreciendo espacios de gran calidad arquitectónica tanto en la vivienda particular como en los espacios comunes.

Forma y función

La propuesta es innovadora en cuanto al lenguaje formal utilizado para definir los bloques de viviendas colectivas, lenguaje en principio reservado al uso residencial de vivienda unifamiliar y en la propuesta extrapolado a la vivienda en bloque. Este lenguaje formal de la tipología residencial unifamiliar, permite a la vivienda en bloque gozar de determinadas ventajas en principio exclusivas de la vivienda aislada,

por ejemplo, todas las viviendas propuestas se abren a las cuatro fachadas con espacios privados que se prolongan hacia el espacio público común a todas ellas, las dos viviendas de la planta baja vuelcan sobre dos grandes zonas ajardinadas privadas a nivel de suelo y las viviendas de los dos pisos superiores (una vivienda por planta) vuelcan a las terrazas ajardinadas propuestas en el proyecto.

Esta distribución en altura de la vivienda unifamiliar no es sólo interesante a nivel funcional sino que también lo es a nivel formal ya que nos permite un juego de distintos volúmenes, opacos, acristalados, volúmenes que se desplazan y componen terrazas, pérgolas que asoman sobre los vacíos provocando un juego de luces y sombras muy interesante en la fachada. Todo esto hace que la propuesta tenga un gran interés formal sin que por ello la funcionalidad de los espacios proyectados pierda calidad.

Composición

En gran medida la calidad compositiva de la propuesta viene dada por el planteamiento del edificio, es decir, la propuesta como tal es muy rica funcional y formalmente, como ya se ha descrito con anterioridad y permite un grado de libertad bastante amplio tanto en la composición volumétrica de los bloques, como en la composición formal de los alzados. El hecho, ya antes mencionado, de utilizar recursos de la tipología residencial aislada en la vivienda en bloque, ayuda a que siendo vivienda colectiva no se tengan las limitaciones propias de la misma, como puede ser la

repetición excesiva de determinados elementos en la composición de fachada. El hecho de resolver cada caso según sus propios condicionantes tanto a nivel de vivienda como de bloque hace que el resultado final tenga una gran calidad y riqueza compositiva.

Materiales

La composición de la fachada, tal como se ha señalado anteriormente, consiste en un juego volumétrico posible gracias a la articulación de los diferentes espacios de la vivienda al manifestarse en el exterior. Dicho juego volumétrico se ve enriquecido mediante la diversidad de materiales en fachada, que se organizan en función de un determinado orden de despiece reflejado en los alzados de proyecto. De esta forma, los encuentros de los forjados interiores con la fachada al exterior se manifiestan con una banda de panel prefabricado de hormigón que interrumpe en algunos puntos el despiece general de la fachada, realizada en su mayoría en travertino. El tercer material constitutivo de la fachada es el vidrio, presente tanto en los huecos de cada vivienda como en las barandillas exteriores de las terrazas en algunos puntos.



Detalle de las celosías.



Vista SO. Bloques 2 y 3.



Vista NO del patio común.



Vista de la fachada SE. Bloque 1.



Vista S. Bloque 1.

Lecciones aprendidas

Publicación "CASA AL DÍA", Año VI, nº 75.
 Artículo "Un piso abierto a la luz".
 Transcripción:
 Situado en los alrededores de Madrid, se trata de un piso de nueva construcción, comprado sobre plano, obra del arquitecto César Saracho de la Presilla, cuyo trabajo alaba María: "la distribución es perfecta, muy cómoda; las entradas de luz, amplias; los materiales de primera calidad, y los detalles y acabados muy buenos, muy pensados".
 Propietaria: María Cubillo.



Autores del proyecto:

César de Saracho de la Presilla, Diego Escario Travesedo y Benjamín Cano Domínguez (arquitectos).

Proyecto:

12 viviendas, garajes y trastero en bloque abierto.

Localización:

Calle Almanzora 13 y Calle Arabell 9. Aravaca, Madrid.

Colaboradores:

Claudio Fernández Torrado, Eva Alonso García e Ignacio Leal Cárdenas.

Promotor:

PALLADIO MANAGEMENT, S.A.

Dirección facultativa:

César de Saracho de la Presilla, Diego Escario Travesedo y Benjamín Cano Domínguez (arquitectos), Sergio Méndez Zafra (aparejador).

Técnicos especialistas:

Infotaller de Estructuras (estructuras), J.G. Ingeniería (instalaciones), Constructora NECSO (jardinería), SECOTEC (control de calidad) y Aguirre Newman (gestor del proyecto).

Constructora:

NECSO, Entrecanales y Cubiertas, S.A.

Subcontratas y consultores:

Fecha de inicio de obra:

Enero de 2000.

Fecha de terminación de obra:

Octubre de 2002.

Coste:

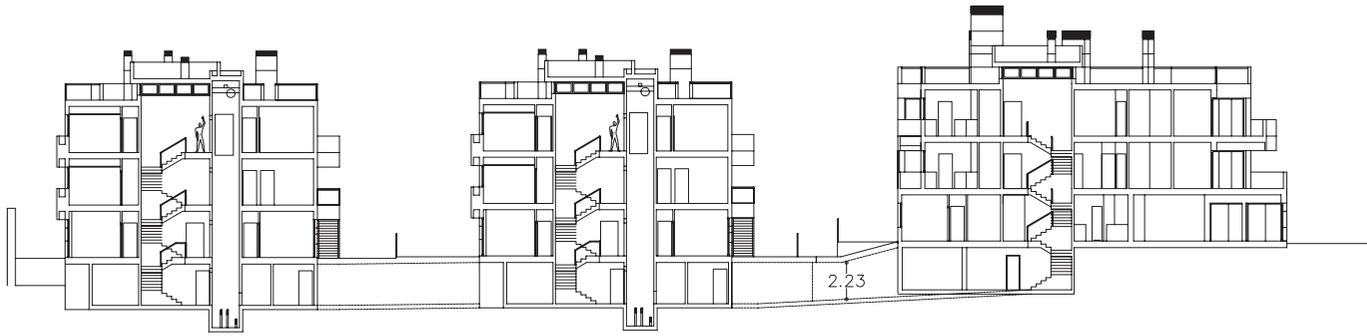
1.687.559,23 €.

Superficie construida total:

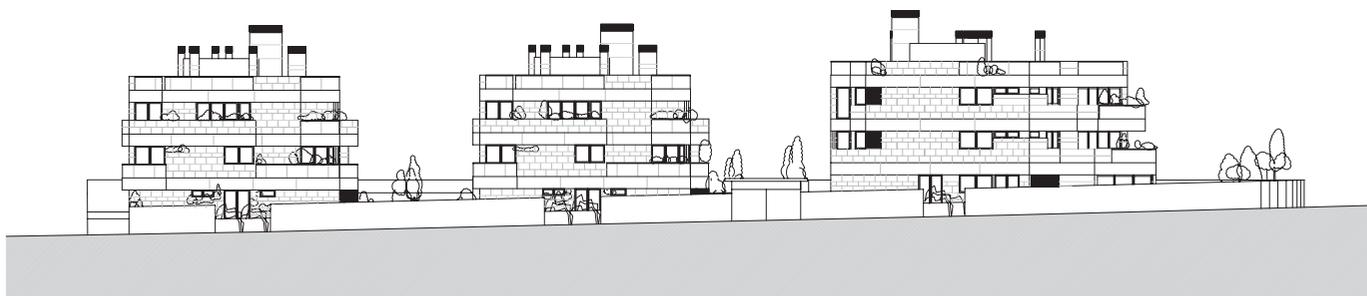
3.497,85 m².

Fotografía:

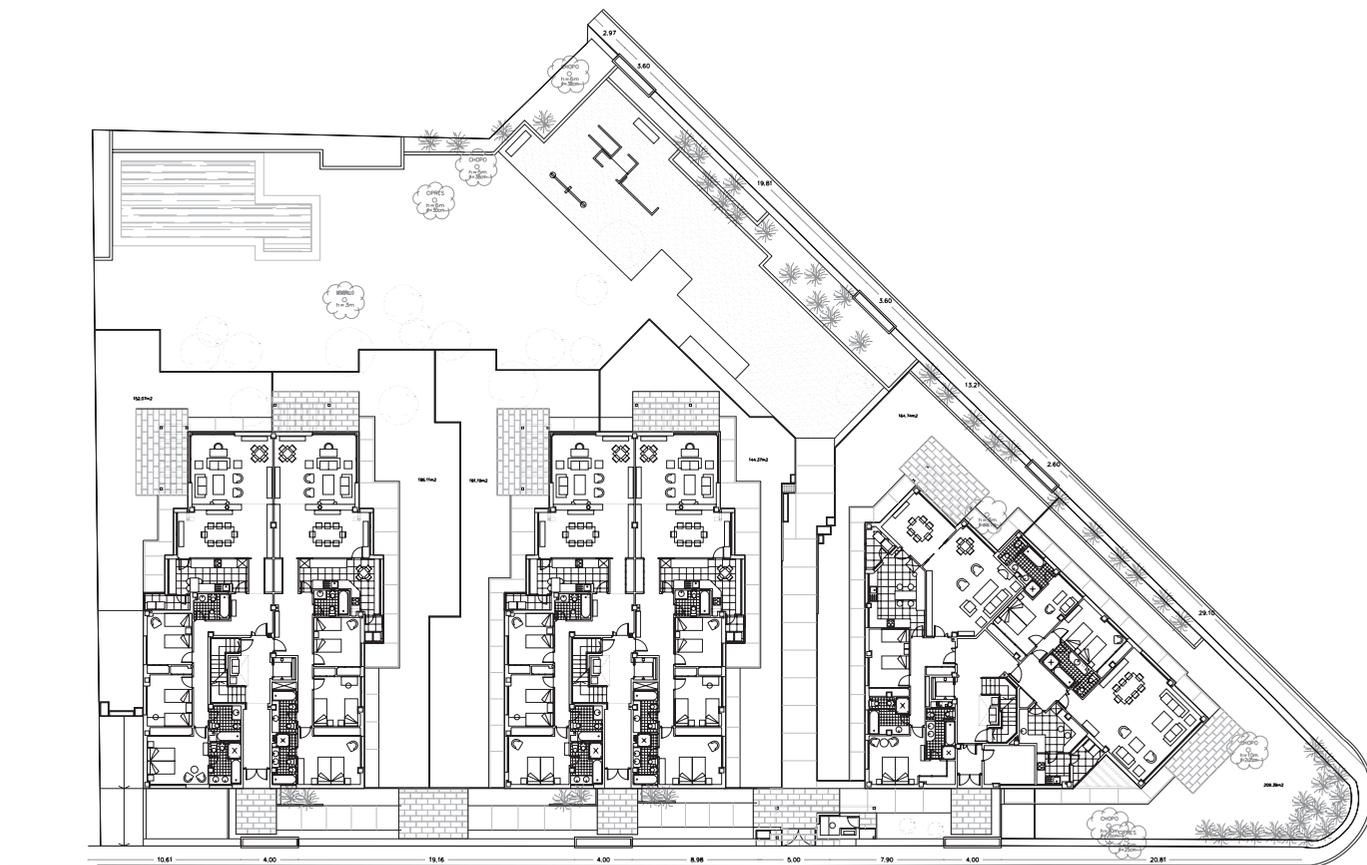
José Ignacio Elosúa.



Sección general del conjunto.



Alzado NE del conjunto.



Planta del conjunto.



Vista O de los bloques 2 y 3.



Vista S del conjunto.

Análisis de costes

Subestructura: 93,84 €/m²

Superestructura: 319,55 €/m²

Acabados interiores: 55,25 €/m²

Instalaciones: 91,54 €/m²

Trabajos complementarios: 18,73 €/m²

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros:
Dato no facilitado.

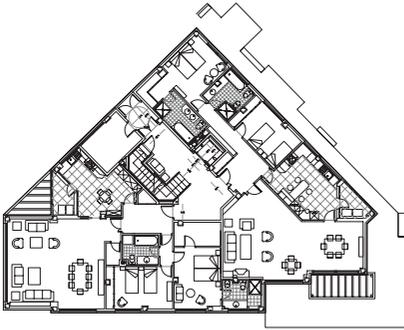
Coste total: 578,91 €/m² (*)

a) Estructural: 413,39 €/m²

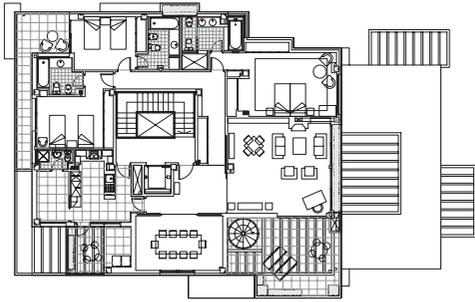
b) Equipamiento: 146,79 €/m²

c) Operación: 18,73 €/m² (*)

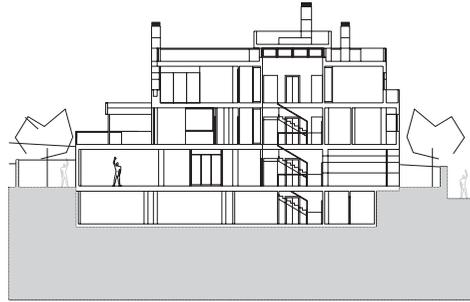
(*) Estas cantidades no incluyen los costes correspondientes a los trabajos preliminares, gestión técnica y seguros.



Planta tipo. Bloque 1.



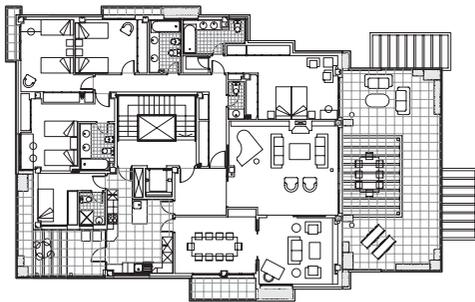
Planta segunda (2). Bloques 2 y 3.



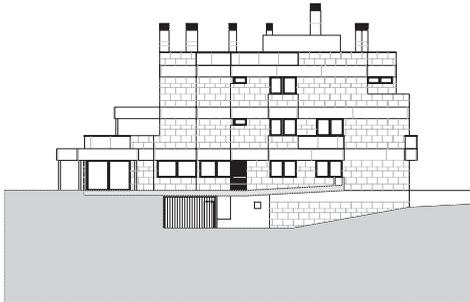
Sección longitudinal. Bloques 2 y 3.



Vista SO. Bloque 1.



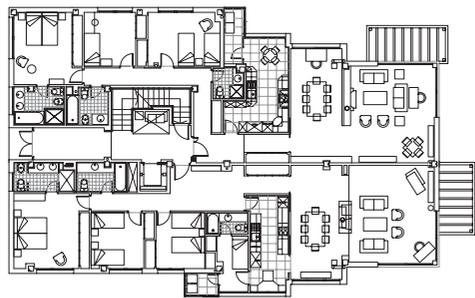
Planta primera (1). Bloques 2 y 3.



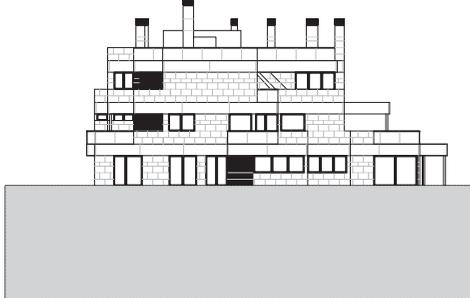
Alzado SE. Bloques 2 y 3.



Vista SO. Bloques 2 y 3.



Planta baja (0). Bloques 2 y 3.



Alzado SE. Bloques 2 y 3.