

BURGOS & GARRIDO ARQUITECTOS

32 Viviendas VPPL en Valdebebas

VIVIENDAS QUE CONSTRUYEN CIUDAD



Francisco Burgos y Ginés Garrido

Foto: Angel Baltarás

Situadas en el nuevo desarrollo urbanístico de Valdebebas, estas viviendas plantean la manera de evitar la disposición en manzana cerrada optando por una distribución de las edificaciones en forma de "L" unidas por un elemento acristalado. Con esta adecuación del programa se puede liberar un gran espacio central en el que se organiza una zona comunitaria que permita las relaciones entre los usuarios del recinto. De esta manera, se consigue un edificio con carácter propio que se expresa con sobriedad y nitidez, con unas viviendas muy confortables.



Foto: Ángel Baltanás

En el desarrollo de este proyecto se planteó un edificio de viviendas en forma de "L", el cual se delimita con dos vías públicas perpendiculares, ocupando la esquina sureste de la manzana 150 del sector US. 04.01, del nuevo desarrollo urbanístico que se está realizando en Madrid, Valdebebas.

El edificio se alinea en su totalidad a los límites Este y Sur de la propiedad, con una crujía de 12 metros, excepto en el adosamiento a las parcelas colindantes, donde la crujía se acuerda con las vecinas, llegando a alcanzar los 15 metros en la medianería Oeste, y 13.67 metros en la Norte. El resto del espacio de la parcela se libera para organizar un jardín comunitario, en el que se dispone de un área de recreo en torno a una zona de juego de niños.

Sobre rasante se sitúa un volumen de planta baja, más 4 plantas y el ático, cumpliendo con

la normativa correspondiente al Plan Parcial de Valdebebas, en materia de altura de la edificación. Con respecto a la distribución interior del edificio, se

cuenta con un total de 32 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, según la siguiente proporción: 19 viviendas de 4 dormitorios, 9 viviendas de 3 dormitorios y 4 viviendas de 2 dormitorios.



Foto: Ángel Baltanás

Para Burgos & Garrido Arquitectos, una buena casa es "una casa bien orientada, si es posible al Sur y al sol, con dos fachadas enfrentadas para que circule el aire..."

En cuanto a su organización interior, todas las viviendas se desarrollan en una sola planta, disponiendo de dos orientaciones, lo que propiciará la ventilación cruzada.

En el brazo Sur del edificio, es la zona donde se sitúan los salones y las cocinas, que asoman a la vía pública, mientras que los dormitorios miran hacia el interior de la manzana, al Norte. Sin embargo, en el brazo Este, la disposición se invierte, y los salones se asoman al jardín, a la zona Oeste.

En las viviendas situadas en la planta ático, la franja de estancias de servicio se organiza en el interior, y todas las estancias vivideras disfrutan de las terrazas retranqueadas, orientadas al Este y al Sur. Todas las viviendas son compactas, soleadas y con buena ventilación, asomándose a un gran jardín colectivo, a través del cual se produce el acceso a las viviendas.

Para Burgos & Garrido, una buena casa es "una casa bien orientada, si es posible al Sur y al sol, con dos fachadas enfrentadas para que circule el aire. Una casa que separa áreas de vida diurna de la nocturna, una casa que permite pequeñas mejoras y transformaciones sin afectar al aspecto general del edificio y sin grandes obras, una casa sobria y robusta, sin mantenimiento; una casa con generosas ventanas, con buenas protecciones solares y unos accesos luminosos y sonrientes, no mucho más".

Siguiendo estas directrices, se establecen diferentes tipos de viviendas según su superficie y su ubicación dentro del edificio; en general, en las plantas tipo, todas las viviendas presentan una distribución análoga de las estancias. Mientras que las viviendas de la planta de ático tienen una distribución diferente, que responde a su ubicación específica.

El conjunto consta también de dos plantas bajo rasante dispuestas en dos niveles cada una, donde están distribuidas 67 plazas de garaje y la zona de trasteros (32 en total, uno por vivienda). En el lindero Oeste se ha preservado

una zona libre de forjados de garaje, lo que ha permitido la plantación de arbolado de porte medio y copa tupida, que protege de las vistas del vecino, y genera sombra en verano. Del mismo modo, el arbolado de mediano porte sobre alcorques situado en la zona pavimentada mejora las condiciones bioclimáticas de las viviendas.

En la planta de acceso se sitúan los soportales, garita del conserje, los accesos a los tres portales proyectados, las zonas comunitarias: zona de juegos, urbanización y local comunitario y parte de las instalaciones generales del edificio.

Se desarrollan 3 núcleos de comunicaciones que disponen de un ascensor y una escalera de dos tramos. Los núcleos 1 y 3 dan acceso a dos viviendas por planta, mientras el núcleo 2 lo hace a tres viviendas en las plantas tipo, y a todas las viviendas en la planta de ático, a través de una galería exterior de comunicación.

Todos los ascensores comunican las viviendas con las plantas bajo rasante, donde se ubican el aparcamiento y los trasteros. Junto al núcleo 1 en planta sótano -1, se ubican 6 trasteros correspondientes a las viviendas a



Foto: Ángel Baltanás

las que da servicio, del mismo modo junto al portal 2 en sótano -1 se ubican 19 trasteros respectivamente. En el caso del portal 3, en planta sótano -1 se ubican 7 trasteros que sirven a las viviendas del núcleo de comunicación 3.



Foto: Ángel Baltanás

Ficha Técnica

Autores / Autor · Burgos & Garrido Arquitectos · Nombre del Proyecto · 32 viviendas VPPL, garaje y trasteros en Valdebebas, Madrid · Arquitectos Redactores · Francisco Burgos Ruiz y Ginés Garrido Colmenero · Promotor · Enfermería Habitat Madrid Norte III · Arquitectos colaboradores · Agustín Martín Salas, Pilar Recio, Cristina Cordero (Arquitectos), Laura de Miguel (Arquitecto Técnico) · Director de obra · Burgos&Garrido Arquitectos Asociados · Director de la ejecución de la obra · Eugenio García Steegman · Instalaciones · Carma Ingenieros · Telecomunicaciones · Miguel Ángel López Lorenzo · Estructuras · Ceta 2 Ingenieros · Mediciones y Presupuesto · Calle 41 · Constructor · Avintia ·

Materiales / OCT · Atisae · Movimiento de Tierras · Excavaciones Diego López · Pilotes · Tepuy · Anclajes · Tepuy · Vallado de Obra · Servicercados · Alquiler de casetas · Algeco · Sum. y M.O. Acero · Siderurgicos Guadalajara · Vigilancia de obra · Domus · Topógrafo · Topografía Integral · Ferrería · Semax Espinosa · Alquiler y venta de nivel · Nivelá · Suministro Gasóleo · Dipesa, Gasóleo Galapagar · Provisional agua · Inmo clima · Provisional luz · Hispamadrid · Hormigón · Metrum · Laboratorio control · ITC · Limpieza casetas · Urbi Control · Parcela vecina · Etosa · M.O. Estructura · Cordi · Suministro tosco y huequería · La Paloma · Mobiliario de oficina · Issa · Limpieza Saneamiento · Stilma · Maquinaria Hilti · Hilti · Mano de obra de seguridad · Setec · Escalera bajada vaciado · Montajes Colfre · Suministro de áridos · Excogruma · Suministro Bovedillas · Ceranor · Impermeabilización de muros · Aimad · Suministro ladrillo visto · Cerámica Mora · Ascensores · Orona · Pladur · Jacosa y Mc Plac · Ventilación viviendas · Dinak · Suministro bovedilla porexpan · Forel · Suministro terrazo y peldaños · Prefabricados Ponce · Contraventanas · Reynalco · Suministro sanitarios, grifería y gres · Discesur / Saint Gobain ·

Además, se disponen dos escaleras para salida de emergencia desde el garaje: la escalera del portal 1 y la escalera de evacuación junto al portal 3, que dan servicio a las dos plantas bajo rasante.

Partiendo del planeamiento existente, la propuesta proyectada investiga la transformación de la manzana como forma urbana tradicional universal y su capacidad de adaptación a las

Foto: Ángel Baltanás



Foto: Ángel Baltanás

condiciones particulares del lugar en el que se encuentra el edificio.

El resto de la parcela se libera para configurar el jardín común interior de manzana. El espacio generado se proyecta como un lugar estancial y de recreo, protegido en el lindero Oeste frente a las vistas de los edificios vecinos mediante arbolado de copa tupida y de porte medio, y protegido desde el punto de vista bioclimático por el arbolado de mediano porte sobre alcorques situado en la urbanización.

Este jardín se dispone en una única cota que corresponde con la cota de acceso. Dentro de este espacio se distinguen zonas pavimentadas, la zona de juegos, zona donde se ubican el arbolado de mediano porte sobre alcorques dentro de la zona ajardinada y, por último, otra zona ajardinada que cuenta con arbolado de mediano porte en la franja limitrofe con el lindero Oeste.

Desde el acceso peatonal a la parcela, se accede a los portales, así todo el jardín y las zonas comunes son accesibles, cumpliendo con la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.



COLORED FOR LIFE

Simplemente, un mejor aspecto:

Las láminas **skai**® para perfiles y paneles de ventanas, puertas, garajes y fachadas ventiladas refuerzan el valor de sus proyectos. Su amplia paleta de colores sólidos y decoraciones estilo madera hacen posible la perfecta coordinación de los aspectos arquitectónicos o la aplicación específica de toques de color. También es posible ofrecer acabados de metal cepillado y forja mate. Por supuesto, siempre con la contrastada **tecnología cool colors**, que reduce el calentamiento de la superficie y contribuye a prolongar la vida de sus creaciones. Sea cual sea el color.

Lámina skai® cool colors para perfiles y paneles.

Para un proyecto de alto valor.

Conozca todo el mundo de las láminas **skai**® para perfiles y paneles en la fensterbau/frontale, del 26 al 29 de marzo de 2014 en Núremberg; visítenos en el pabellón 5, stand 202.

www.skai-konfigurator.com



www.skai.com





Foto: Francisco Burgos & Ginés Garrido (Burgos & Garrido Arquitectos)

“La vivienda colectiva es el tejido con el que se construye la ciudad, de modo que de ella depende en gran medida la calidad de los barrios”

Las viviendas se insertan en un nuevo desarrollo urbanístico, Valdebebas, ¿qué características hay que analizar a la hora de insertar un bloque de viviendas en este nuevo entorno?

En este caso, como ocurre con frecuencia, el volumen del edificio estaba en gran medida predeterminado por la ordenanza. Afortunadamente, este desarrollo de Valdebebas, en la zona de Las Cárcavas, está planteado en unos términos muy razonables. Las manzanas son de poca altura, las dimensiones de las calles son adecuadas y la calidad de la urbanización es excelente, de modo que la escala del barrio resultante es equilibrada. La inserción de una pieza de vivienda, como cualquier otro edificio en la ciudad, debe intentar establecer acuerdos de continuidad geométrica con sus vecinos y con el plano del suelo. En eso ha consistido una parte del proyecto.

En esta promoción de viviendas de protección oficial, ¿cuáles han sido los principales condicionantes con los que se han encontrado a la hora de generar el proyecto?

Por una parte el encaje de un programa de viviendas muy determinado en sus tipos

y dimensiones en una volumetría con pocas holguras y por otra la adaptación del edificio a unas condiciones urbanas y de orientación específicas. Se trataba de un puzzle en el que las piezas y la forma final estaban ciertamente cerrados desde el principio. El éxito consistía en ensamblarlo adecuadamente.

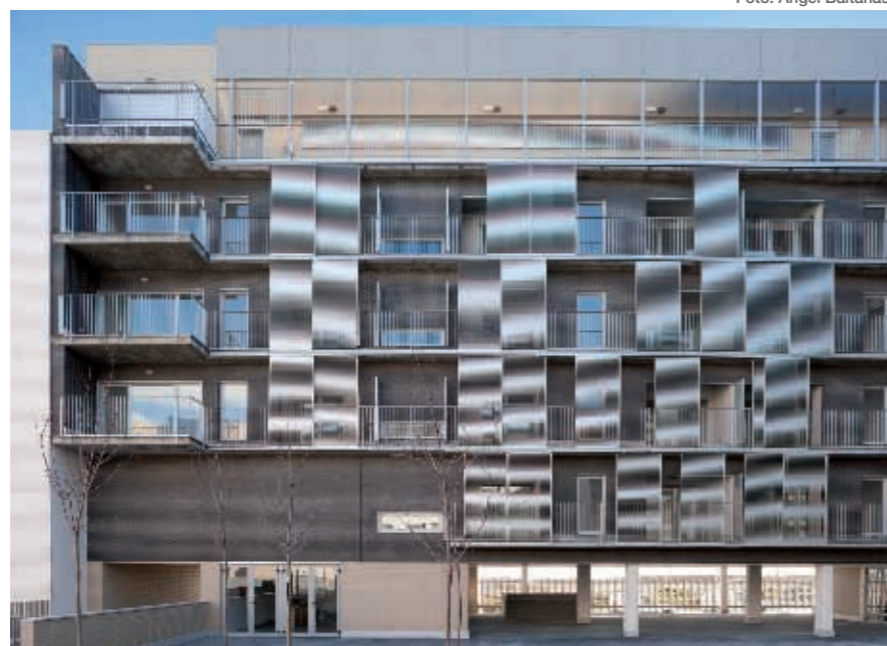


Foto: Ángel Baltanás

A la hora de diseñar el edificio, ¿por qué se decantaron por un bloque en forma de “L”? ¿lo exigía el programa?, ¿qué ventajas aporta?

La “L” es sólo un fragmento de una forma mayor que es la manzana, que como decía antes, estaba predeterminada. La solución de su esquina es a la vez el elemento que mayores dificultades plantea y mayores posibilidades ofrece al proyecto. El edificio diferencia claramente las dos piezas de la “L” alternando la posición de las zonas de día hacia el exterior y el interior en cada una de ellas. En ambos casos, las mejores piezas de las viviendas se vuelcan a zonas ajardinadas: hacia un pequeño parque público en uno de los brazos de la “L” y hacia el patio de manzana ajardinado el otro. De ese modo, las fachadas contiguas ofrecen un claro contraste en la expresión de sus huecos y dotan al edificio de un carácter propio.

Para favorecer las relaciones entre los usuarios de las viviendas ¿qué zonas comunes se han proyectado? Y ¿cómo se abren estas viviendas a la ciudad?

Por fortuna, el acuerdo de mancomunidad entre dos propiedades ha permitido optimizar los espacios comunitarios de ambas fincas. Se ha podido evitar en parte la situación ridícula tan frecuente de un patio de manzana lleno de vallas, con cinco piscinas y sin espacio para la plantación de arbolado. Las dos comunidades disfrutan de un patio

comunitario sin aperturas, con una piscina que no devora la mayor superficie del patio, una zona generosa de juegos infantiles y sobre todo, un área verde con arbolado que alcanzará gran porte en poco tiempo. Los árboles son un elemento esencial en Madrid para aportar frescura y sombra a los patios.

El porche es un elemento de gran transparencia que, a falta de locales comerciales, sirve para enriquecer la atmósfera de la calle incorporando a sus vistas el patio ajardinado interior.

¿Qué principales materiales conforman la envolvente del edificio?, ¿por qué la elección de estos?

Se ha empleado un ladrillo oscuro klinker en el cuerpo principal del edificio y otro más claro en su apoyo en el suelo y su coronación. Sobre ese fondo neutro destacan las superficies metalizadas de las carpinterías, las cerrajerías y las celosías de fachada. Todos ellos ofrecen un carácter sobrio, durable pero al mismo tiempo muy expresivo, todas ellas cualidades que nos parecen esenciales en la arquitectura de la vivienda colectiva.

Interiormente, ¿qué materiales, colores y formas contribuyen al confort de los usuarios de las 32 viviendas?

Se ha optado por soluciones genéricas que pudieran ser aceptadas por la mayor parte de los propietarios: suelos cálidos y revestimientos y carpinterías interiores blancas, que se han convertido ya en un estándar comúnmente aceptado. Se han ofrecido también ciertas alternativas a los propietarios en los revestimientos de los baños y las cocinas. En todo caso, estos son elementos que se renuevan a lo largo de la vida útil de una vivienda, por lo que su elección es menos comprometida que la solución de fachada.

Las viviendas pasantes de doble orientación optimizan el comportamiento energético, ¿qué otros mecanismos bioclimáticos pasivos y no pasivos se llevan a cabo?

En un clima continental como el de Madrid los mecanismos pasivos son fundamentales: buena orientación, buenos aislamientos en fachada y cubiertas, y desde luego, un diseño de los huecos que permita sacar provecho del sol durante una gran parte del año y

“Los mecanismos pasivos son fundamentales: buena orientación, buenos aislamientos en fachada y cubiertas, y un buen diseño de los huecos...”

protegerse de él durante los pocos meses calurosos. Quizá este último es el elemento más significativo del proyecto. Se ha diseñado una fachada con grandes fachadas acristaladas, que producen importantes ganancias térmicas en otoño, invierno y primavera, y que se protegen con celosías de baja emisividad que evitan las ganancias térmicas por radiación durante los meses de verano. Es un sistema sencillo, que requiere un cierto esfuerzo económico, pero que revierte de inmediato en el confort y el balance térmico de las viviendas.

Una vez finalizado el proyecto, ¿qué sensaciones trasmite a sus usuarios? ¿y a los ciudadanos?

Creemos que el resultado es sin duda buen edificio, un edificio con carácter propio que se expresa con sobriedad y nitidez, con unas viviendas muy

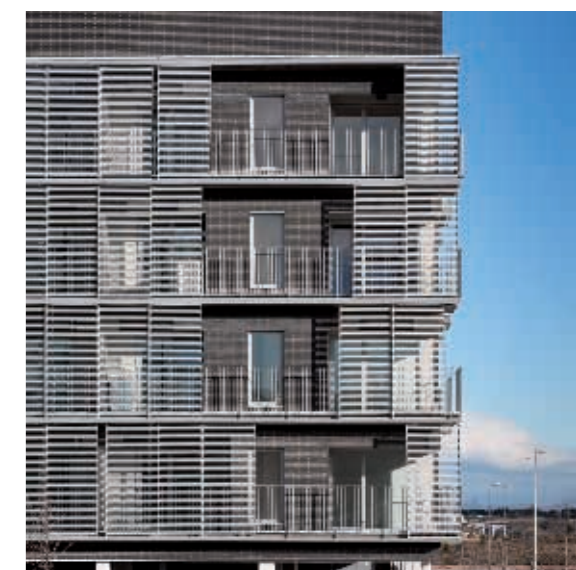


Foto: Ángel Baltanás

confortables. La vivienda colectiva es el tejido con el que se construye la ciudad, de modo que de ella depende en gran medida la calidad de los barrios y nos parece que éste barrio, en concreto, está adquiriendo un aspecto excelente. Para conocer la impresión de los usuarios lo mejor preguntarles a ellos. Pero quizá mejor dentro de unos meses, cuando la experiencia de habitar las viviendas durante un ciclo estacional completo les permita elaborar de una manera más amplia su opinión.



Foto: Ángel Baltanás