

OLALQUIAGA ARQUITECTOS

163 Viviendas en el Ecobulevar de Vallecas

VOLÚMENES PARA LA RELACIÓN CON EL ENTORNO

Foto: Miguel de Guzmán



Pablo Olalquiaga, Alfonso Olalquiaga y Rafael Olalquiaga

El Ensanche de Vallecas, uno de los principales desarrollos urbanísticos que existen en estos momentos en la ciudad de Madrid, es el lugar que acoge las 163 viviendas proyectadas por Olalquiaga Arquitectos. Éste nuevo desarrollo está organizado, casi en su totalidad, por una trama homogénea de manzanas cuadradas y cerradas con una medida de 75 metros de lado. Sin embargo, el nuevo proyecto de viviendas deja de lado la manzana cerrada para abrirse al exterior permitiendo así la relación del edificio con el entorno.



Foto: Miguel de Guzmán. Performance: Lavadora Creativa

Situado en el Ecobulevar de Vallecas, dentro de uno de los principales desarrollos urbanísticos de Madrid, el nuevo edificio de viviendas que plantea Olalquiaga Arquitectos se ha desarrollado y evolucionado teniendo una especial importancia por la naturaleza y el entorno. Por esa razón, para adaptarse con mayor facilidad, el edificio se ha realizado abierto y

permeable, tanto en la planta soportal, permitiendo una comunicación visual diagonal entre la naturaleza del bulevar, como en la del interior del patio de manzana y la del otro lado del edificio, hacia la zona Oeste.

En la memoria del proyecto que se presentó en el concurso se planteaba

evitar a toda costa la manzana totalmente cerrada, ya que si la manzana es abierta y fraccionada se permite la búsqueda del asoleamiento y la luz a través de espacios abiertos, se consiguen espacios de tamaños variables con alturas diferentes y, en este sentido, las perspectivas interiores y exteriores proporcionan vistas cruzadas, diferentes y cambiantes debido a las diagonales que

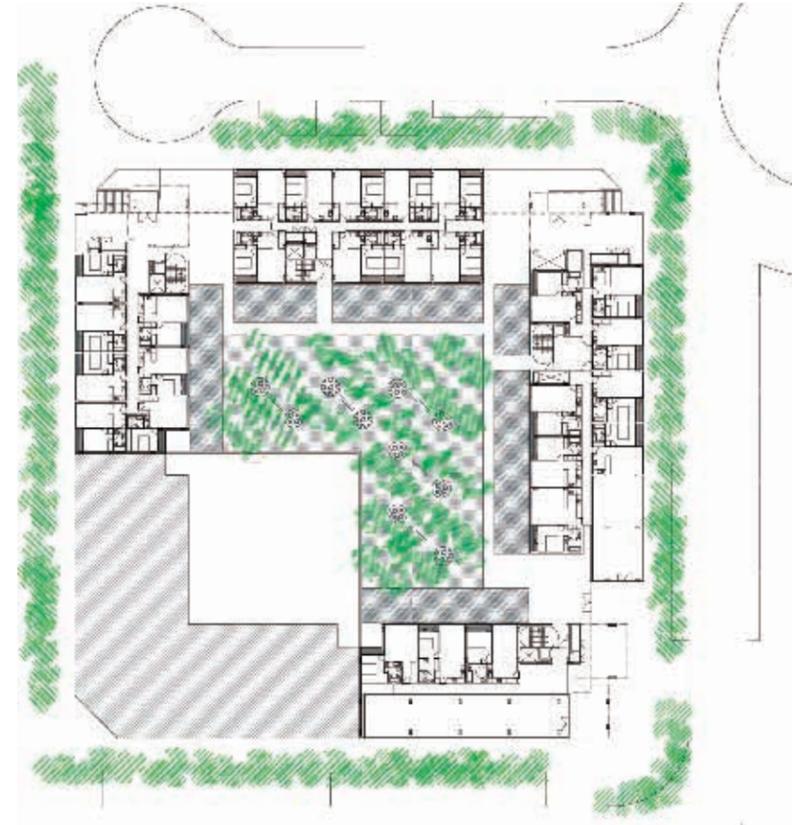
Foto: Miguel de Guzmán



Sección



“Se planteaba evitar la manzana cerrada, ya que si es abierta y fraccionada se permite la búsqueda del asoleamiento y la luz a través de espacios abiertos”



Planta Baja

varían con la luz y permiten enfoques diversos y estancias tranquilas.

Además, esta apertura se extiende a todo el edificio tanto desde el punto de vista exterior, con un cierto movimiento volumétrico a base de quitar celdas habitacionales, como desde el interior, que con dichos movimientos gana en riqueza y apertura hacia el exterior.

Se realizó un bloque abierto edificado sobre tres cuartos de una manzana de ensanche, con medidas de 75x75 metros con chaflanes de 8 metros de longitud. El uso cualificado característico del volumen es el residencial, no el terciario comercial situado en la planta baja. Así pues, la geometría del edificio parte de la

idea de construir una manzana lo más abierta posible. Para conseguirlo, siendo que el cuarto restante de la manzana va a contener un edificio distinto, se divide el volumen en tres bloques. Dos de ellos, de similares características se colocan adosados al testero medianero, cumpliendo la norma de adosarse en sólo 12 metros de su profundidad, y se edifican con planta baja más cuatro (PB+4).



Foto: Miguel de Guzmán

Foto: Miguel de Guzmán



Ficha Técnica

Autores / Autor · Olalquiaga Arquitectos (Rafael Olalquiaga Soriano, Pablo Olalquiaga Bescós y Alfonso Olalquiaga Bescós) · Nombre del Proyecto · Edificio de 163 Viviendas con Protección Pública. Ensanche de Vallecas. Madrid · Equipo · Javier Morales Luchena (Arquitecto), Jesús Resino (Maqueta), Luis Cristóbal (Fotografía maqueta), Lavadora Creativa (Marta Mora y Mauro Bonillo) · Arquitecto Técnico · Manuel López Lara · Estructuras · Arquing (Luis Casas) · Instalaciones · JG Ingenieros (Emilio González Gaya, Julián Mingo, Roberto Fernández y María Teresa Píriz) · Cliente · Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo · Empresa constructora · FCC · Jefe de Departamento · Francisco Garrido Tendero · Jefe de Obra · Jesús Ramírez Vindel · Jefe de Producción · Rubén Palacios Sánchez · Técnico Auxiliar · Enrique Lazareno Sánchez · Administrativo · Antonio Ruíz Granados · Encargado de Obra · Angel Agudo López · Técnico Dpto. Estructuras · Jose Manuel Tellado Matamoros · Técnico Dpto. Instalaciones · Carlos Gómez Vinagre y Luis Antonio Fernandez Lloret · Presupuesto Ejecución Material Total · 7.669.237 € · Coste/m² · 511€/m² · Superficie construida · Zona Residencial: 10.124,09 m², zona comercial: 253,25 m², garaje: 4.635,72 m² · Fotografía · Miguel de Guzmán · Concurso · primer premio 2009 (terminado 2013) ·

Materiales / Aislamiento techos terrazas · Lapimor · Albañilería · Tabimancha · Ascensores · Zardoya Otis · Buzones (fabricante) · Arregui Habitat H-8101 · Buzones y rotulación (instalación) · Buzones Villanueva · Calderas individuales y radiadores · Baxi Roca y Roca · Carpintería de madera · Hermanos García Santiago · Carpintería Exterior de PVC (fabricación y montaje) · Indust. del aluminio Reynalco · Carpintería Exterior de PVC (material) · Schüco, sistema Corona AS60 · Cerrajería · Cerrajería Martín y Muñoz · Cerramiento Lamas · Industrias Durmi · Cubierta PVC · Intemper Española · Ejecución Anclajes y Gunitado Muro Pantalla · Akerland · Ejecución Solados y Alicatados · Gresindec · Estructura Hormigón · Estructuras Convenio · Falso techo escayola · Cufean · Luminarias · Leds C-4, Dopo, Philips, Fosnova, Chister y Legrand · Mecanismos Eléctricos · Simon · Pavimento Tarima Flotante y Muebles de cocina · El Corte Inglés · Sanitarios y Griferías · Roca · Suministro Aislamiento · Isolana · Suministro Bloque Hormigón Fachada · Prefabricados Torho · Suministro de Calderas estancas · Baxi Calefacción · Suministro de Remates chimeneas · Induro · Impermeabilización muros · Danosa · Impermeabilización en planta baja y terrazas · Texsa · Portero automático · Golmar · Grupo de presión · Ebara · Puertas y registros RF · Novoferm · Ayudas técnicas baño vvda minusválidos · Presto · Revestimientos Fachadas · Parex · Revestimientos Fachadas (Ejecución) · Revestimientos González · Impermeabilización Foso de Ascensores · Drizoro · Registro del techo en viviendas · Isopractic · Válvulas Termoestáticas · Danfoss · Centralización de Contadores · Schneider Electric · Campanas Extractoras · Cata · Fregaderos · Franke · Impermeabilización pantalla pilotes · Vandex · Aislamiento suelo planta baja · Ursa · Aislamiento suelo planta primera · Rockwool · Aislamiento techo terrazas · Farbo · Pavimento salon dormitorio · Intasa · Solado de baños · Codicer 95 · Solado terrazas · Gres Cid · Solado zonas comunes · Bedyfa · Solado urbanización · Francisco Redondo · Alicatado baños · Cerámica Hispania · Alicatado cocinas · Grupo Halcon · Chapado zócalo · Francisco Redondo · Celosía de lamas PVC fachada · Durmi ·

El bloque restante, que forma la esquina de orientación Norte-Este, dando al Bulevar de la Naturaleza y al Vial 90, se construye de la misma

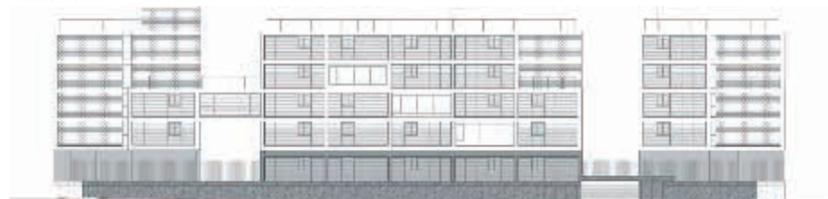
altura (PB+4) reduciendo su altura en los extremos que se encuentran más cercanos a los dos bloques bajos. La

esquina Norte-Este se perfila sustrayendo unidades de vivienda para concentrar la intensidad expresiva del volumen ahí.

Alzado Este



Alzado Norte



La planta baja, de acceso, se sitúa en la cota 621,4 m. muy cerca del nivel de la calle en la esquina Sur-Este, con acceso a nivel desde la misma. En las otras dos esquinas se ubican accesos secundarios al soportal. La evacuación se produce por todas las escaleras del edificio hacia la planta soportal.

En el pliego del concurso se solicitaba la realización de un número mínimo de 160 viviendas de 1 dormitorio, una plaza de aparcamiento y un trastero por vivienda. Sin embargo, se han conseguido construir 163 viviendas de 1 dormitorio y una dotación de 166 plazas de aparcamiento y 163 trasteros.

coteterm

SISTEMA DE AISLAMIENTO TÉRMICO POR EL EXTERIOR

El cuerpo humano es capaz de regular la temperatura interior. Coteterm también.



Eficiencia energética y vanguardismo arquitectónico al servicio del bienestar



cotegrán coteterm LANKO

Cotegrán, Coteterm y Lanko son marcas comerciales de ParexGroup.



Foto: Miguel de Guzmán



Foto: Luis Cristóbal

De todas ellas, por normativa, se realizan 5 viviendas adaptadas para discapacitados que se sitúan en planta baja. Consta, además, de dos locales comerciales, todo ello desarrollado en cinco plantas sobre rasante y dos bajo rasante, quedando el interior de parcela liberado de sótanos, lo que ha permitido plantar un gran número de árboles que favorece la creación de un agradable ambiente interior.

La zona ubicada bajo rasante se comporta como un zócalo, conteniendo tanto los aparcamientos como los trasteros solicitados en el programa de necesidades de la promoción, así como elementos de instalaciones y servicios.

Por otro lado, en la parte sobre rasante se sitúa el programa de viviendas. La parcela cuenta con un desnivel de dos metros, lo que condicionará que la plataforma del jardín, ubicado en el patio de manzana junto con la cota de planta baja, se sitúe en el nivel más elevado de la parcela abierta. En esta misma cota se coloca el acceso al patio y a los locales comerciales, en la esquina sureste del solar.

En la planta baja se localizan algunas viviendas, ubicadas en las zonas elevadas de la calle para proteger su intimidad, así como las adaptadas para discapacitados, que son un poco más profundas que la vivienda tipo, además de espacios vacíos a modo de soportal en las esquinas, marcando y resguardando los accesos al edificio. El acceso a los portales se realiza desde el patio de manzana.



Foto: Miguel de Guzmán. Performance: Lavadora Creativa

En el resto de plantas se desarrollan las viviendas a partir de un tipo de vivienda básico, de una orientación, y con tipos de vivienda complementarios para dar respuesta a los distintos condicionantes de límites que tiene el edificio (medianeras, testeros ciegos...).

El rasgo distintivo de los portales es que tienen la escalera abierta, localizando el cierre respecto al clima exterior en la separación entre pasillos y escalera.

En contra de un pasillo uniforme y monótono, probablemente mal iluminado y ventilado se propone, mediante sustracción y sustitución de celdas habitables, su ensanchamiento por partes así como la liberación de algunos módulos de vivienda, para conseguir más diversidad y mejores luz y vistas.

CONDENSACIÓN FERROLI 2.0

¿Pensabas que todo estaba ya inventado?

nueva CALDERA BLUEHELIX PRO

MICROACUMULACIÓN

25 y 32 kW

En Ferroli seguimos desarrollando la tecnología de condensación de nuestras calderas y, como resultado, presentamos el nuevo concepto de

CONDENSACIÓN FERROLI 2.0

con la nueva caldera mural mixta

BLUEHELIX PRO

NUEVO SISTEMA ACS-CONDENS

Aprovecha la condensación también para el agua caliente sanitaria

MÁXIMO AHORRO ENERGÉTICO



FUNCIÓN SELF-CLEANING

mínimo y sencillo mantenimiento

MÁXIMA COMODIDAD

CALIDAD GARANTIZADA

Intercambiador y tubos internos en acero inoxidable AISI 316 TI

MÁXIMA FIABILIDAD

LA CALDERA DE CONDENSACIÓN MAS PEQUEÑA DEL MERCADO 600x400x320*

ferroli

www.ferroli.es

* En base a comparativo realizado en Abril 2013 con los catálogos de las principales marcas con presencia en España.



Foto: De izq. a drch. Pablo Olalquiaga, Alfonso Olalquiaga y Rafael Olalquiaga

“Planteábamos que la calle se ‘introdujera’ visualmente en el interior de la manzana y que la ciudad fuera un punto de referencia constante desde los espacios comunes de la edificación”

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? (entorno, energéticos, normativa...)

Vallecas 69 se encuentra en el Bulevar de la Naturaleza, un entorno urbano semipeatonal cualificado por unas construcciones cilíndricas que alojan experimentales espacios de sombra y de confort ambiental. Esa referencia condiciona el carácter más representacional de la fachada al bulevar.

La volumetría del conjunto está marcada por una normativa que no permite grandes alardes: manzana cerrada, edificación alineada a la calle y fondo edificable de 15 metros. Encabezábamos la memoria del proyecto presentado a concurso con la frase: ¡No a la manzana cerrada! La manzana cerrada limita la transparencia y el contacto de la calle con el entorno construido y sus espacios interiores. Planteábamos que la calle se “introdujera” visualmente en el interior de la manzana y que la ciudad fuera un punto de referencia constante desde los espacios comunes abiertos y cerrados de la edificación.

Un presupuesto ajustado, como el que corresponde a las VPO, ¿hasta qué punto condiciona la creatividad en la arquitectura?

En general no nos sentimos incómodos con las restricciones ni los condicionantes del proyecto

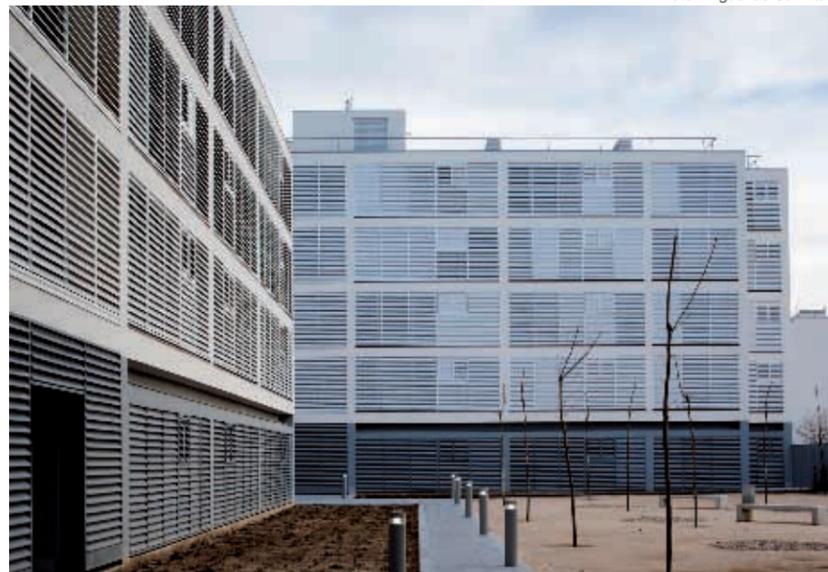
(sean económicos, normativos, topográficos, geométricos...), siempre y cuando estos sean previos y no limiten la capacidad creativa. Entendemos que la labor del arquitecto es ayudar al cliente a encontrar soluciones que superen sus expectativas, aunque el planteamiento inicial sea limitado en medios.

El proyecto está formado por un gran cubo al que se le extrae un tercio del volumen, siendo permeable en su totalidad, ¿qué sensaciones se ha buscado transmitir con el resultado final?

El proyecto siempre se pensó como una manzana completa de la que se extraía un cuarto en esta primera fase. Nuestra intención es que algún día se complete la manzana con el mismo planteamiento constructivo y estructural, lo que es relativamente sencillo sin perder la unidad del conjunto.

Como hemos mencionado antes, nuestro planteamiento de concurso cuestionaba el bloque de manzana cerrada por lo que tiene de separación entre la calle y el interior de manzana. Consideramos que es bueno que se participen mutuamente, manteniendo naturalmente el carácter público y privado de cada espacio. Rompimos el bloque cerrado transformando la edificación en cuatro bloques abiertos, dos de ellos unidos en esquina por una “vivienda puente”. Se mantiene así la intimidad del espacio interior que se libera de aristas, a la vez que surgen perspectivas cruzadas que lo enriquecen y cualifican.

Foto: Miguel de Guzmán



“La labor del arquitecto es ayudar al cliente a encontrar soluciones que superen sus expectativas...”

En contra de un pasillo uniforme y monótono proponen la sustracción y sustitución de celdas habitables, favoreciendo la liberación de espacio ¿qué estructura y sistemas constructivos permiten que se adapte a esa idea de proyecto?

Nuestros procesos de trabajo pretenden ser caminos de ida y vuelta, sincronizando el nacimiento y desarrollo de la idea con el planteamiento estructural, las soluciones constructivas y los materiales a utilizar. En el caso de Vallecas 69 no podemos decir que fue la idea antes y el proyecto después. Desde el principio aparece una trama que modula, sin limitar, sobre la que se despliega la estructura y que se puede someter a procesos de adición, sustracción y cambio. Más importante es aún en proyectos de vivienda como Vallecas 69, donde fue fundamental optimizar las plazas del aparcamiento subterráneo para conseguir liberar el espacio interior de manzana de un subsuelo. Esto permitió plantar árboles de hoja caduca de gran porte que proporcionarán, a corto plazo, una gran calidad ambiental y un parque interior para el disfrute de los usuarios de las viviendas.

¿Cómo contribuyen las zonas comunes a las relaciones sociales de los usuarios de las viviendas? Y ¿cómo se abren estas a la ciudad?

Nos parecía fundamental poner en valor una escala intermedia que, generalmente, echamos en falta en los edificios de viviendas localizados en los ensanches de Madrid. Parece que los edificios son para las personas y la calle para los coches.

Los huecos de fachada en Vallecas 69 manifiestan al exterior los espacios semiprivados del interior de la edificación. Estas aperturas son ensanchamientos de las zonas de tránsito para disminuir la velocidad de cambio de lo privado a lo público y fomentar la contemplación. Se pretende hacer más amable la transición del habitante del bullicio de la ciudad a la intimidad del hogar, especialmente en Vallecas 69, donde las unidades familiares son mínimas, ya que todas las viviendas son de un dormitorio.

¿Qué principales materiales conforman la envolvente?, ¿por qué su elección?

Bajo una cubierta plana invertida, de losas filtrantes, se despliega una envolvente quebrada formada por una retícula de pilares y vigas recubiertas de paneles aislantes anclados al cerramiento y revestidos de mortero. Los huecos libres que deja la retícula se cierran con bloque de hormigón blanco en las zonas opacas y se recubren con lamas de PVC orientables en los huecos libres (que definen la fachada de cada vivienda).

Y, en su interior, ¿qué materiales predominan?

En las zonas comunes se han previsto materiales austeros y duraderos. Terrazo microgramo de color gris claro en los pavimentos de pasillos y zonas de circulación. En el interior de la vivienda se ha utilizado un suelo laminado, buscando una sensación más amable.

Sostenibilidad, orientación, ventilación y soleamiento de estas viviendas... (Hablemos de ello)

Las lamas orientables que cierran la fachada de todas las viviendas permiten acondicionar cada espacio interior a las condiciones particulares de orientación de cada vivienda. Delante del dormitorio hay un espacio exterior protegido por las lamas que cumple la doble misión de terraza y tendedero que permite que el salón tenga doble orientación. Mediante el accionamiento de la inclinación de las



Foto: Miguel de Guzmán

lamas cada usuario controla la radiación solar, la iluminación y la ventilación de su propia vivienda.

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

Antes hablábamos de que nos habíamos enfrentado ante un proyecto de presupuesto ajustado. Más allá de las estrategias conceptuales y programáticas del proyecto consideramos que la arquitectura de bajo coste no debe ser “arquitectura barata”, calificativo comúnmente asociado a las viviendas sociales. Nuestra mayor recompensa ha sido que los ciudadanos, los clientes (Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid) y los usuarios lo consideran un proyecto de calidad, tanto el aspecto exterior de la edificación, por su escala y su calidad constructiva, como las viviendas cómodas, funcionales y espaciales. “No parece VPO”, nos dicen. Es un buen pipropo.

Foto: Miguel de Guzmán

