



Vista aérea de un sector del barrio de Salamanca, en Madrid. Abajo, a la derecha, encuentro de la calle Goya y calle de Serrano. (Foto Paisajes españoles).

EDIFICIO TIUNA. MADRID

Rafael García de Castro. Arquitecto
Germán Toro, Arquitecto Consultor (U.C.V. Venezuela)

Calle Apolonio Morales, 11. Chamartín

Madrid, como la mayor parte de las grandes y viejas ciudades europeas, se caracteriza por su falta de contacto directo entre sus viviendas y áreas verdes.

Determinantes históricas de seguridad, economía y sistemas de transporte, con distancias peatonales, fueron acumulando viviendas unas adosadas a las otras hasta llegar a constituir grandes masas de construcción con mínimos espacios libres; de hecho, su principal expansión eran las vías públicas y éstas en general muy estrechas.

En viviendas modestas apenas algunos afortunados colindando a los escasos parques públicos disfrutaban desde alguna ventana de la vista sobre un espacio ajardinado.

A finales del siglo pasado, contemplando problemas similares se intentó desarrollar el barrio de Salamanca donde grandes manzanas construidas en la periferia de la ciudad trataron de crear espacios ajardinados en su interior; la idea interesante y lógica, al paso de los años se ha desvirtuado, posiblemente por ser patios fraccionados en muchas propiedades y por motivos especulativos de los propietarios de estos patios interiores, así como por la necesidad de dotar a las viviendas de estaciona-

miento de vehículos. Estas circunstancias actuando sobre los patios, los han convertido en nueva fuente de ruidos y han eliminado, de hecho, las áreas verdes que en su época existieron con una sola excepción; otro factor que influyó a tener en cuenta es, que el sistema de congelación de rentas en alquiler, hacía que el propietario dejara de recibir la compensación adecuada al valor de la vivienda y de los atractivos que a éstas pueden darle y buscando aprovechamientos marginales, dedicaban a otros usos los espacios originalmente ajardinados.

En síntesis, el resultado general ha sido unas calles encajonadas por edificios y saturadas de vehículos y en el interior unos patios fraccionados y repletos de construcciones.

La revolución de comunicaciones del presente siglo, al establecer el automóvil en transporte y el teléfono en comunicación, creó nuevas escalas de distancia; a esto sumamos, algo que también trajo el automóvil, que es la polución en el ambiente de gases y ruidos.

Estos hechos abrían un camino, revalorizaban la carencia de ruidos molestos y el aislamiento sobre zonas verdes, creando una nueva e interesante demanda de viviendas.

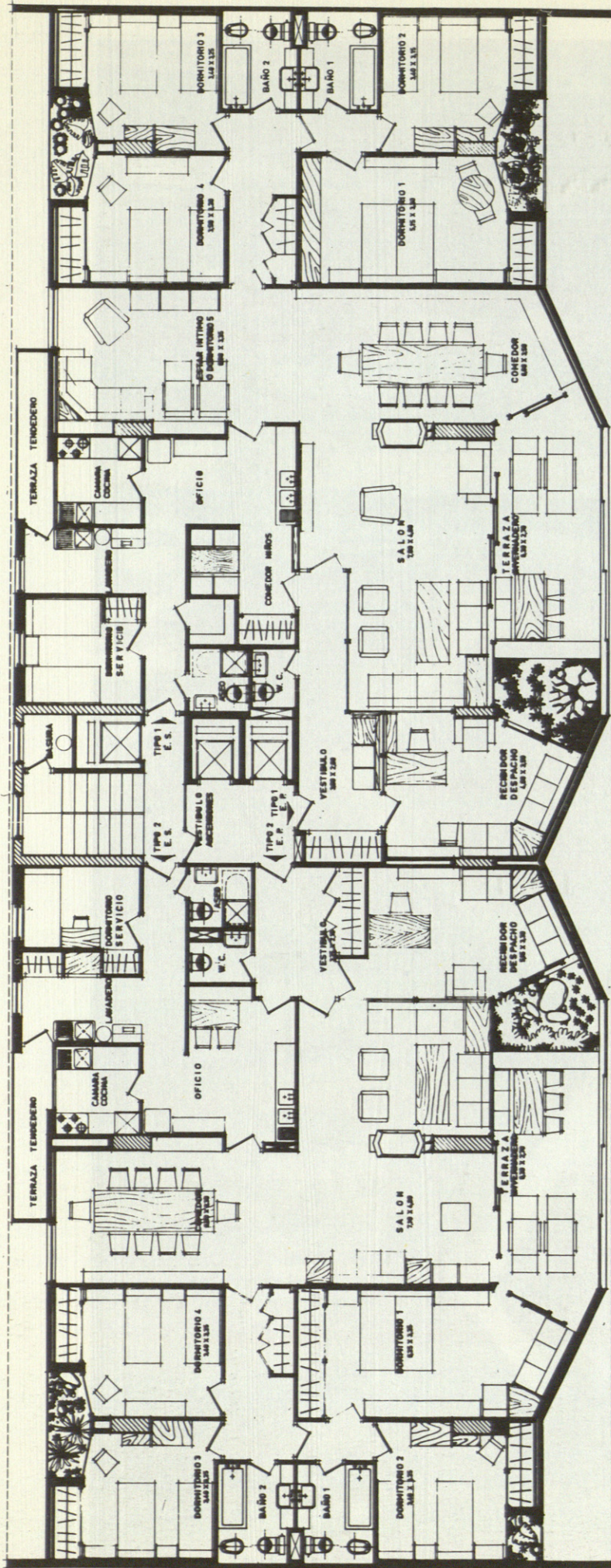
La rápida ampliación adquisitiva de la clase

media española, exenta del paso de tradiciones y con gustos más amplios y abiertos a la comunicación colectiva, permitió crear nuevos conceptos de áreas verdes y servicios comunes en grupos de viviendas, servicios estos que por su índole, no son económicamente factibles a viviendas individuales.

En la ampliación de Madrid en sus nuevos barrios la tendencia es a la construcción de edificios exentos rodeados de áreas verdes; dentro de esta solución hay dos posibilidades, una es el que las áreas verdes sean totalmente públicas (ejemplo zona Generalísimo) donde el desarrollo y mantenimiento recae en el Ayuntamiento con las limitaciones de un presupuesto lleno de necesidades más apremiantes y escasos medios. La segunda posibilidad es el desarrollo de edificios con áreas verdes y servicios de su exclusiva propiedad.

Una experiencia bastante interesante ha sido el grupo de edificios denominados *Parque Canaima* desarrollados en la zona Este de Chamartín.

La ordenanza de la zona permite el fraccionamiento de parcelas con superficies del orden de 300 metros cuadrados cada una y



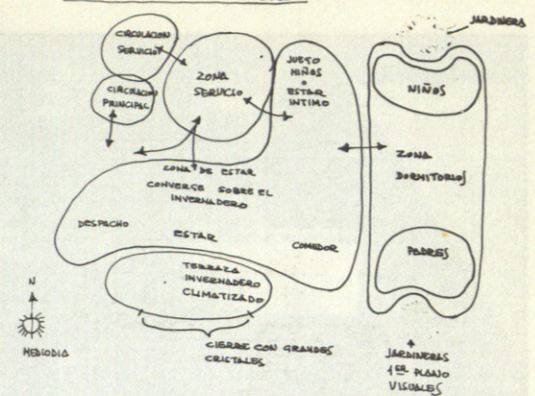
VIVIENDA TIPO 1

SUPERFICIE PRIVADA INDIVIDUAL (vivienda y salones de grupo y traslado privado)	284.18 M ²
COPROPIEDAD AREAS RENTABLES	73.58 M ²
COPROPIEDAD AREAS COMUNES	83.93 M ²
AREA TOTAL VIVIENDA TIPO 1	431.64 M ²

VIVIENDA TIPO 2

SUPERFICIE PRIVADA INDIVIDUAL (vivienda y salones de grupo y traslado privado)	272.76 M ²
COPROPIEDAD AREAS RENTABLES	73.58 M ²
COPROPIEDAD AREAS COMUNES	84.29 M ²
AREA TOTAL VIVIENDA TIPO 2	430.63 M ²

ANÁLISIS ZONA VIVIENDA



permitía construir hasta un 60 por ciento del área de la parcela. En el mencionado grupo de edificios se mantuvo exactamente el mismo volumen de construcción permitido, pero reordenándolo en bloques de mayor altura (ocho a nueve plantas) situadas en parcelas de tres a 10.000 metros cuadrados, las que permitían crear edificios rodeados de áreas verdes propias de un tamaño aprovechable.

Dentro de esta línea se desarrollaron una docena de grandes edificios, una de las realizaciones más completas en este concepto es el edificio *Tiuna*, el cual situado en una parcela de 11.000 metros cuadrados contiene en total 68 viviendas distribuidas en cuatro bloques de nueve plantas; casi la totalidad de la planta baja se desarrolló como jardín común dotado de una serie de servicios complementarios de la vivienda, los cuales por su costo, no serían factibles en viviendas aisladas.

En este edificio su concepto dominante es el crear viviendas de la máxima calidad obtenible en los barrios tradicionales, pero añadiéndoles nuevos atractivos.

Estacionamientos: Determinados por la situación de la zona, que aunque dentro de la ciudad obliga normalmente al uso del automóvil, previniendo la revolución cuantitativa del automóvil se dotó el edificio de amplios garajes con capacidad para tres vehículos por cada vivienda.

Áreas verdes: Las áreas verdes posibles, más de 6.000 metros cuadrados, en este edificio se reagruparon, sin cortarlas con tráfico de vehículos y dándole un acceso único para el conjunto de edificios; sobre estas áreas verdes intensamente tratadas se volcó la vista de los edificios construidos.

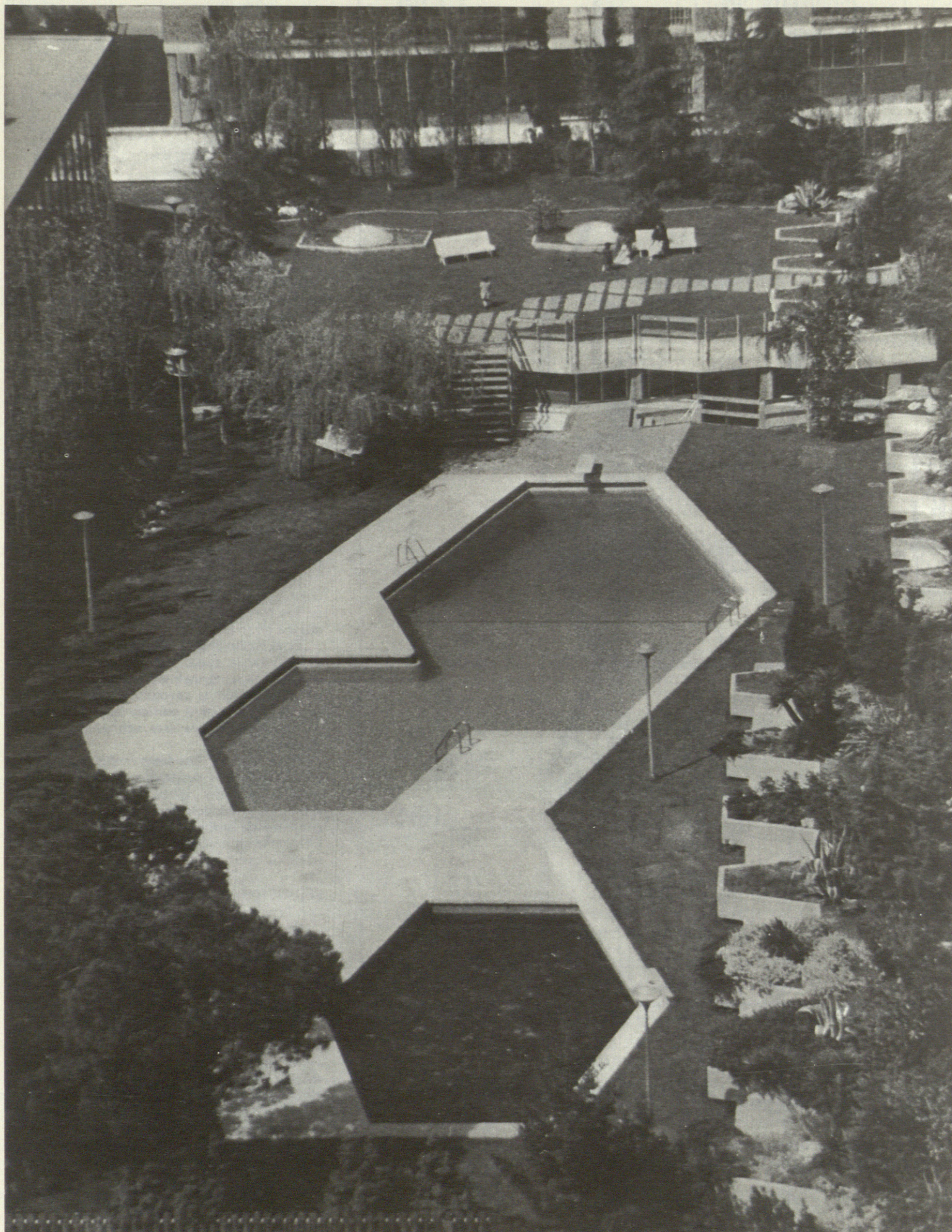
SERVICIOS COMUNES

Piscinas: En el jardín se desarrollaron dos piscinas de verano (las que son intensamente utilizadas durante este período). Estas piscinas están bajo el régimen de uso exclusivo de los propietarios y con un cupo de invitaciones por vivienda.

Piscina termal, gimnasio: Para su uso en invierno, se dotó al edificio de una piscina de agua caliente con gimnasio, los que se utilizan en días alternos para distintos sexos, así como otros días de uso familiar conjunto.

Sauna y masaje: Se construyeron dos saunas, masculina y femenina, dotadas de sus cuartos de descanso y masaje, asimismo amplios vestuarios donde cada vivienda tiene su armario-taquilla individual.

Club de Propietarios: Se desarrolló un Club de Propietarios con bar-cafetería, el cual atiende en verano a las piscinas. En este Club se





sirven comidas ligeras, refrescos y bebidas a lo largo del día, puede también servir meriendas o cocktails en las viviendas.

Barbería, peluquería: Se dotó al edificio de peluquería de señoras y local masculino.

Administrador, Junta de Propietarios: Para el Administrador, así como para la Junta de Propietarios y sus reuniones, se construyó despacho y salón de reuniones y juntas.

Club infantil: El Club infantil se desarrolló en dos áreas, una de invierno con diversas mesas de ping-pong y otros juegos y un pabellón de verano, el cual está en contacto con el parque infantil.

Áreas de juego infantil: Se desarrolló un área de juego infantil la cual se separó de la zona de piscinas para evitarle peligro, colocándole diversos artefactos de juego.