

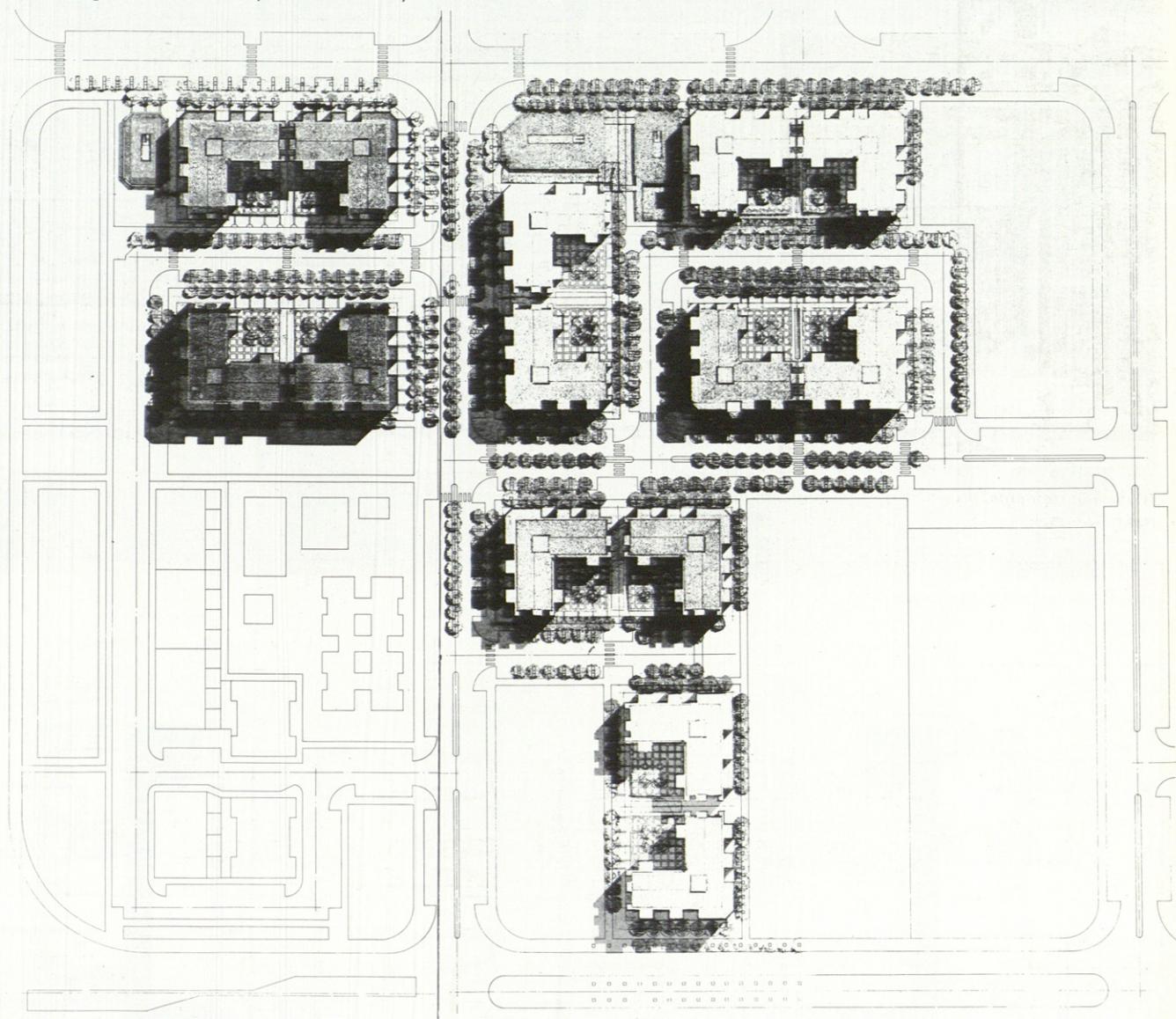
Palomeras Sureste

Arquitectos: Carlos Ferrán Alfaro
 José Luis Romany Aranda
 Fernando Navazo Rivero

Arquitecto coordinador: Manuel Paredes Grossó

Arquitectos colaboradores: Santiago Pons-Sorolla y Juan Díaz Turleque.

Datos técnicos: 848 + 340 viviendas, locales, garajes y guarderías. Emplazamiento: Supermanzanas S-5 y S-7. Construye: Hispano-Alemana y Auxini. Proyecto: 1979. Construcción: 1980-83.



En el año 1979, por encargo de VISOMSA - OREVASA, se redacta el proyecto de 848 viviendas, locales comerciales, garajes y guarderías, en la Supermanzana S-7 del Polígono de Palomeras Sureste, Vallecas (Madrid), que constituye la Unidad Vecinal IV.

Posteriormente, en 1981, se nos encarga la ampliación en la Supermanzana S-5, que consta de 340 viviendas, locales comerciales y garajes.

El Estudio de Detalle ordena la Supermanzana S-7 dividiéndola en varias parcelas, cuya superficie oscila entre 4.263 y 5.459 m².

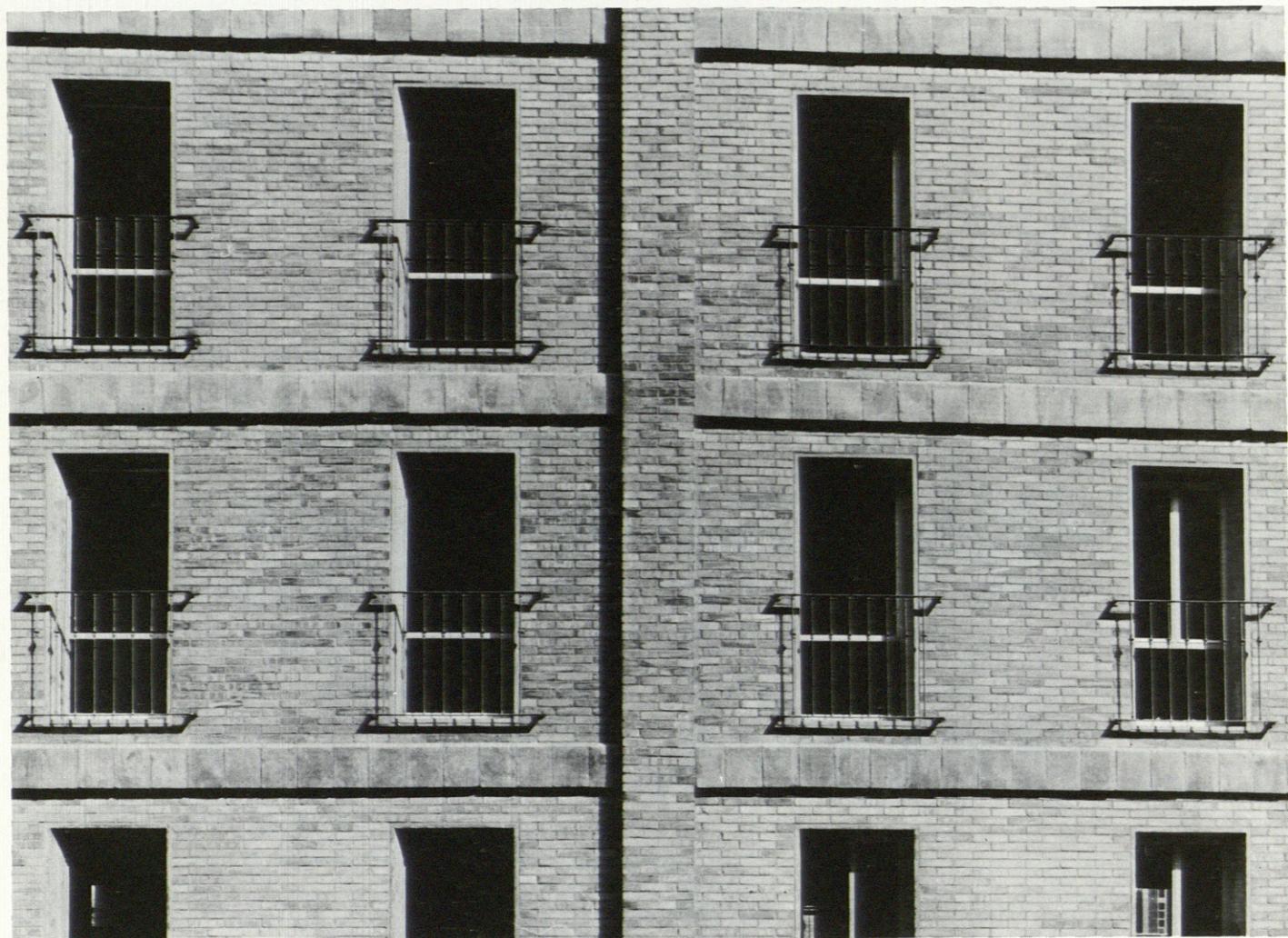
Las parcelas tienen todas ellas forma rectangular, con el largo aproximadamente doble del ancho.

El terreno tiene una topografía muy movida, y con grandes desniveles, llegándose a alcanzar, dentro de los límites de la supermanzana, hasta 15 metros de diferencia.

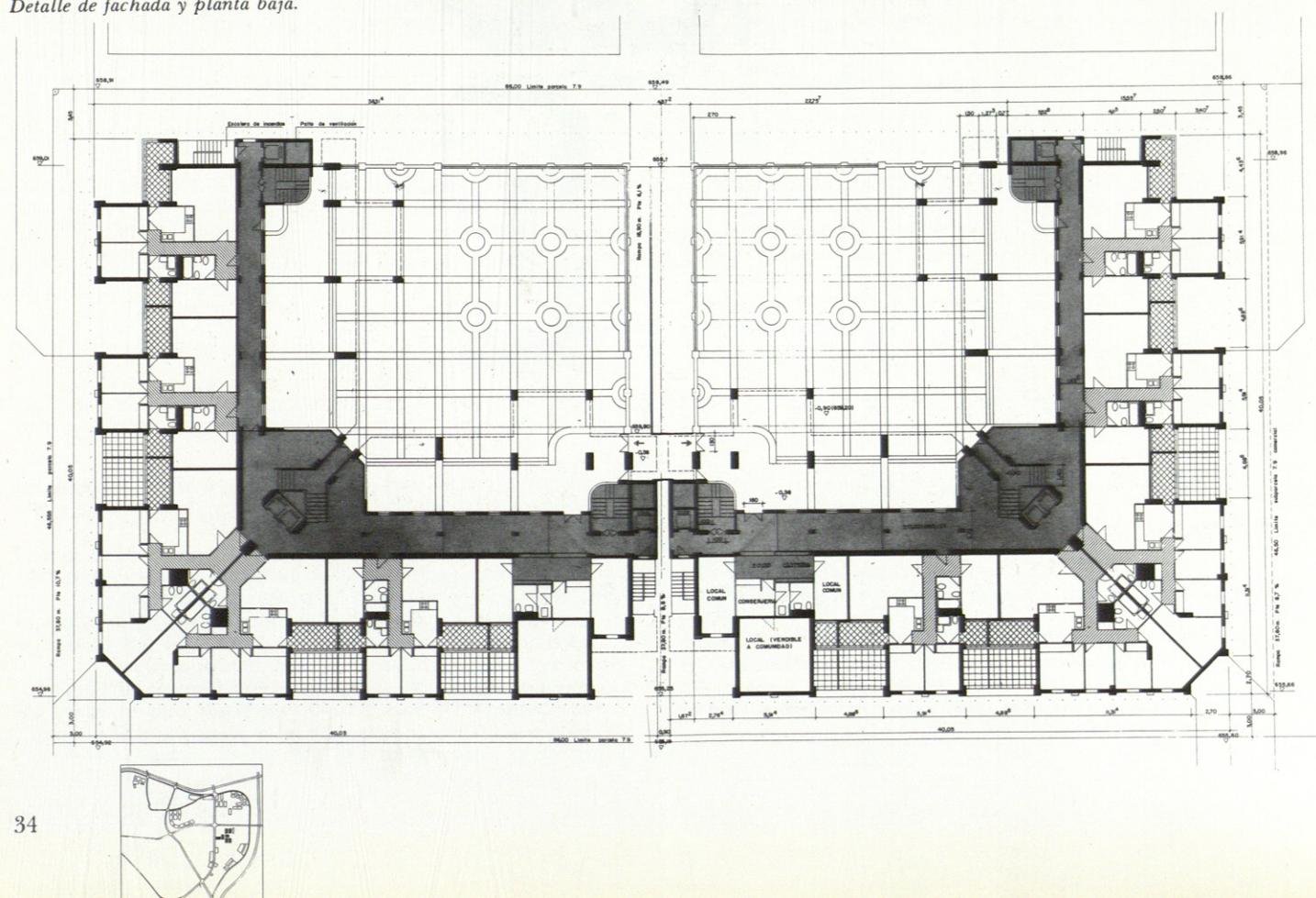
El proyecto ha estado sometido a un grado de exigencia normativo muy elevado. Entre la normativa de aplicación cabe señalar, por su influencia en el proyecto, la siguiente:

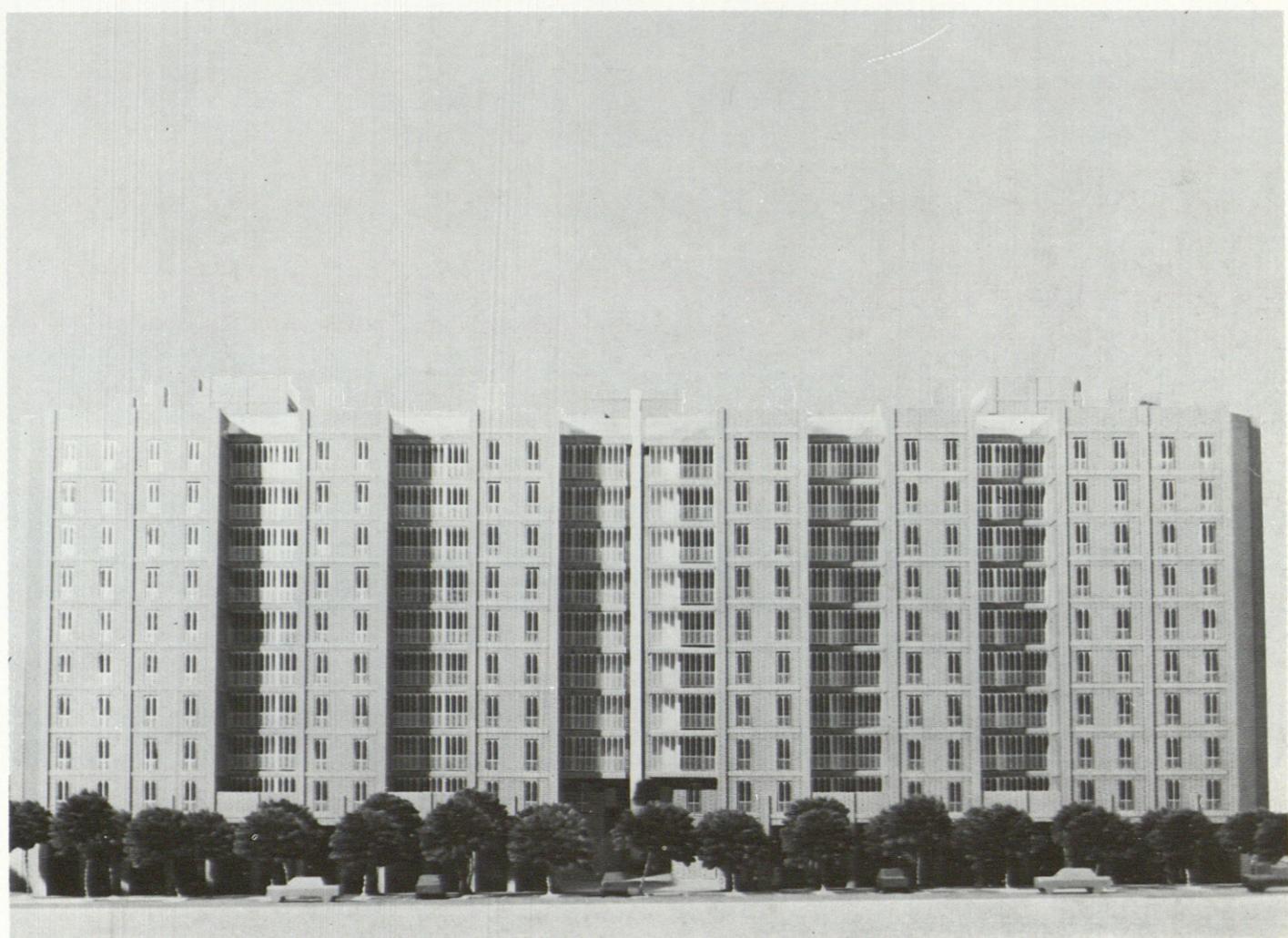
- Las normas del Plan Parcial vigente especificadas por el Estudio de Detalle en vías de aprobación, en lo que se refiere a aprovechamiento y uso de las parcelas.
- Las Ordenanzas Municipales, concretamente la Ordenanza 3, grado 3º, para todo lo referente a la tipología de bloques, las relaciones entre ellos y con las calles circun-



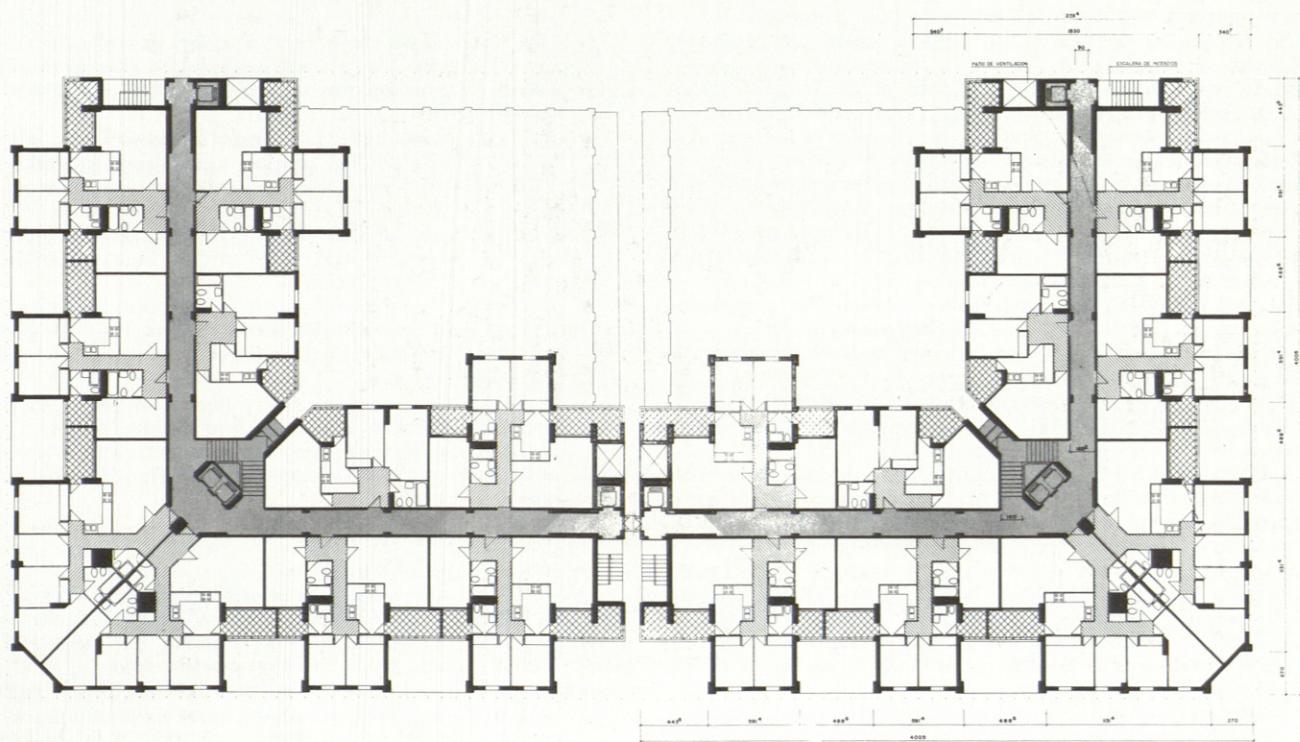


Detalle de fachada y planta baja.





Maqueta del conjunto y planta tipo.





dantes, así como para la organización física interior de los edificios. También la Ordenanza Primera de Prevención de Incendios.

— El Reglamento de Viviendas de Protección Oficial (24 julio 1968) y las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas Sociales.

El programa de necesidades ha sido el factor clave para el diseño de la edificación. Primero, en cantidad, y luego, por su descomposición en unidades de los distintos tipos de vivienda, comercio, garajes, etc., tanto global, como por parcelas.

El programa de partida ha sido derivado del programa inmobiliario encargado, acorde con el planeamiento vigente y modificado posteriormente por las exigencias de diseño (ver cuadro).

Los condicionantes previos, junto con los principales criterios de diseño sustentados o incorporados por el equipo, han ido derivando en propuestas a lo largo de varios ciclos de aproximaciones sucesivas. Estas aproximaciones han sido, primero, la ordenación de conjunto y el tipo o tipos de bloque a emplear; segundo, y una vez elegido el tipo o bloque, a su adaptación a las condiciones del programa y simultáneamente, a los de estructura y, finalmente, a la adaptación y conexión de los edificios básicos a las condiciones (alineaciones, rasantes, etc.) concretados por el Proyecto de Urbanización.

Entre los principios y criterios que se han aplicado a la propuesta, cabe destacar los siguientes:

- La integración de las parcelas en una unidad funcional y física, y dentro de ella, el tratamiento unitario de los comercios exentos de las Parcelas 7.9 y 7.10.
- La concesión al máximo del aprovechamiento permitido.
- La reducción de la altura de la edificación al mínimo posible, a costa de una máxima ocupación en planta (50%).
- Apoyar al máximo, tanto la tipología de edificación como los espacios públicos —alineaciones y rasantes— proyectados.
- Dar un carácter claramente urbano y tradicional al espacio urbano —calles—.
- Conseguir el máximo de utilidad y control del suelo no edificado dentro de la parcela, para aumentar la superficie prácticamente urbanizada.
- Mejorar la calidad de los espacios e instalaciones comunes, mediante la utilización de bloques colectivos, con núcleos

de escaleras y ascensores sirviendo a un número alto de viviendas por planta.

— Garantizar un mínimo de calidad aparente y real, en la ejecución de los edificios.

La propuesta de diseño básico o de arquitectura, ofrece varios factores o propuestas parciales:

— Modificación del Estudio de Detalle. Debido a que han surgido nuevos condicionantes (necesidad de dar acceso a la parcela 7.3, al introducir restricciones en C/ Hermanos García Noblejas, necesidad de dar una dotación más elevada de aparcamientos, etc.), después de redactado el Estudio de Detalle y a la oportunidad que ofrecía el procedimiento de aprobación, se han propuesto rectificaciones al trazado de calles y parcelas.

— Ordenación general del conjunto de las parcelas. Atendiendo al criterio de dar unidad a la supermanzana, se ha propuesto una ordenación del conjunto basada en el trazado del Estudio de Detalle (rectificado), pero concretando la volumetría de la edificación y completando el sistema de espacios públicos son servidumbres de paso público en cada una de las parcelas.

— Bloque tipo y edificio básico. Se propone un bloque tipo, formado por dos edificios simétricos entre sí, que permiten dar solución generalizada a todas y cada una de las parcelas residenciales.

— Viviendas tipo, comerciales y garaje. A partir de la propuesta de edificio básico, se han propuesto tres tipos de distribución de viviendas, una organización de garajes en sótanos y los locales comerciales en sótanos y planta baja.

Estas propuestas son coherentes con los criterios de diseños enunciados, así como son consecuencia de los condicionantes reconocidos por el equipo.

El bloque tipo y su componente, el edificio básico, constituyen el núcleo principal de la propuesta de arquitectura, que se desarrolla concretamente sobre la Parcela 7.9 elegida a estos efectos como parcela tipo. La organización de esta parcela y del bloque tipo correspondiente, se hace de la forma siguiente:

- La parcela se subdivide (sólo a estos efectos) en dos subparcelas iguales por un lado, y en suelo residual por otro.





- En cada una de las dos subparcelas se desarrolla un edificio básico que quedan unidos entre sí por pasarelas en todas las plantas. Formando pues un edificio o bloque.
- El suelo residual se divide a su vez en una parte destinada al paso de peatones (servidumbre) a través de la parcela, y por otra, una franja que se añade a la de retranqueo obligada.

El edificio básico se organiza verticalmente con tres elementos: un bloque de ocho plantas iguales, una planta de acceso que sirve de conexión entre el bloque y la calle, y finalmente, un plinto en el que se integran dos plantas de sótano y una planta doble de locales comerciales. Estos tres elementos quedan unidos por tres núcleos de comunicación, el primero y principal constituido por dos ascensores y una escalera, y los otros dos iguales, de un solo ascensor, situados en cada extremo del edificio.

La planta tipo se proyecta con diez viviendas agrupadas de cinco en cinco, a ambos lados de las galerías que confluyen en el núcleo principal. Las viviendas son: dos de dos dormitorios, seis de tres dormitorios y dos de cuatro. Esto es, el programa de viviendas se da en los porcentajes exigidos, en el bloque y en cada una de sus ocho plantas.

Sobre el bloque de viviendas se sitúa la planta de cubierta, que incluye los tres casetones de ascensores y los correspondientes accesos, y sobre ella la sobrecubierta de faldón.

La planta de acceso es como una planta tipo que hubiera perdido las viviendas de la crujía interior para dejar un soportal, pero que además incorpora el portal de acceso (galería ensanchada) y la zona de conserjería con los servicios de aseo, cartería y paquetería. A un nivel ligeramente inferior que el de la planta de acceso, y en forma escalonada a partir de ella, se propone una zona de patio acondicionado para juegos y estancia al aire libre.

La escalera principal queda, de acuerdo con la ordenanza, cortada en la planta de acceso, desdoblándose a partir de ella en dos escaleras situadas en los extremos para el acceso a los sótanos —los ascensores bajan hasta el sótano más bajo—. La planta alta de sótano contiene en las dos crujías interiores, el núcleo fijo de garaje, y en la exterior, el espacio vacío de forjado, correspondiente a los locales comerciales. Parte de esta franja exterior pasa a ser parte del garaje cuando el programa, y las

condiciones de rasantes, lo aconsejan. La planta baja del sótano repite el esquema de la planta alta en la zona de garajes y en la zona exterior incorpora la solera de comerciales, que igualmente pasa a ser garaje, cuando conviene.

Las plantas de acceso y sótanos, aunque responden a una tipología única, tienen una solución diferente en cada parcela para adaptarse a las rasantes y a las condiciones de acceso, así como otras.

VIVIENDAS

Se proponen tres tipos de vivienda. La primera, la más repetida, en forma de T, con tres dormitorios tipo V 3 y tres versiones ligeramente distintas ($76-78 m^2$ útiles aprox.). La segunda, tipo V 4 ($90 m^2$ útiles aprox.), cuya planta se desarrolla a partir de la V 3, pero adaptada a la esquina o ángulo exterior del edificio y con un dormitorio más. Finalmente, la vivienda de dos dormitorios tipo V 2 ($58 m^2$ útiles aprox.), que tiene una planta singular adaptada al programa y a la geometría del ángulo interior del edificio.

LOCALES COMERCIALES

Se proyectan dos tipos de locales comerciales. El primero, en los bajos de los edificios de vivienda, y el segundo, en edificios exentos formando un pequeño centro comercial.

Los locales comerciales situados en las plantas bajas de los bloques de vivienda tienen normalmente una altura libre de 5 m. prevista para facilitar la adaptación del bloque a las rasantes del terreno y para dar siempre posibilidad de acceso a los locales.

Estos locales comerciales ocupan la crujía exterior del plinto correspondiente a las dos plantas de sótano del edificio y quedan sustituidos por uso de garajes cuando por las condiciones de las rasantes se conviertan en sótanos.

Madrid, 1983.

