

DEHESA DE LA VILLA • CONJUNTO RESIDENCIAL EN MADRID

Arquitectos: ANTONIO PERPIÑA.
CARLOS DE MIGUEL.
LUIS IGLESIAS.

Ingeniero: IGNACIO BRIONES

Aparejadores: FERMIN ONCINA.
SEBASTIAN SANZO.
CELSO LAGUNA.



1. OBJETIVO

Con la publicación de estas notas se quieren dar a conocer las premisas de enfoque y resultados obtenidos en un conjunto residencial de nueva planta.

El tema planteado por la entidad promotora y constructora a los arquitectos, para el desarrollo del complejo, se basó en las siguientes premisas:

- a) Creación de un núcleo de trabajo para desarrollar las actividades propias de la entidad en etapas sucesivas, susceptibles de modificación a tenor del mercado.
- b) Rentabilidad suficiente de la operación financiera, habida cuenta de la importancia de la inversión y sus riesgos, de los niveles de demanda y del libre juego de la iniciativa privada.
- c) Obtención de un complejo residencial, idóneo a las características del emplazamiento, que, satisfaciendo en grado máximo las mejores condiciones urbanísticas y arquitectónicas, constituyera un "ente vivo social" donde pudiera desarrollarse con dignidad una verdadera comunidad.

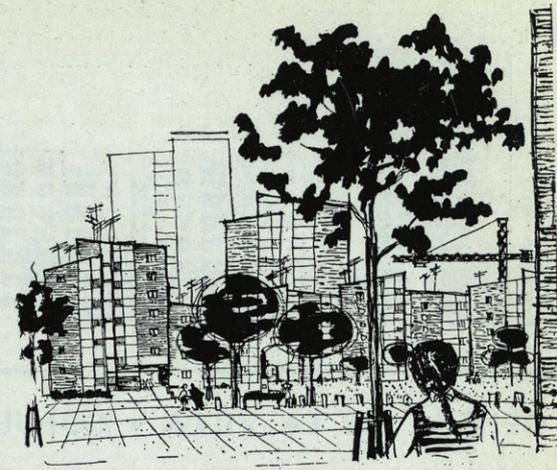
Como puede observarse, a lo normalmente pedido en estos casos se añadió un concepto excepcionalmente importante, un "ente vivo social", que, aun cuando es siempre la meta de los arquitectos como profesionales al servicio de la sociedad, nos llena de responsable optimismo cuando ésta es compartida por la entidad promotora.

El problema esencialmente planteado era, pues, de un planeamiento ecológico, uniéndose en este caso en unas mismas personas los urbanistas y los arquitectos, con la misión de construir, de ordenar los espacios y de crear ambientes.

2. EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto de esta ordenación están ubicados al N.O. de Madrid y al Norte de la Dehesa de la Villa, del Canalillo y del barrio de Valdelazarza.

Los terrenos objeto de la ordenación están situados en íntimo contacto con la Dehesa de la Villa, uno de los parques naturales de más categoría de Madrid, y adjuntos a la zona residencial de Puerta de Hierro. Dan frente al futuro acceso de La Coruña a la plaza de Castilla, que constituye una de las seis carreteras radiales de la capital del Reino.



CADA UNIDAD VECINAL AGRUPA EN SU RECINTO INTERIOR LA ESCUELA, QUE HA DE CUMPLIR, ADEMAS DE SU PROPIA LABOR DOCENTE, LA MISION DE SER EL CENTRO SOCIAL QUE POLARICE LA VIDA EN LAS DISTINTAS UNIDADES VECINALES CON SU UTILIZACION EN LAS HORAS FUERA DE CLASES.

3. TOPOGRAFIA

Topográficamente, los terrenos constituyen en su mayor parte una ladera Norte, con una diferencia de nivel de un extremo a otro de unos 40 metros, señalándose dos pequeñas vaguadas perfectamente diferenciadas.

De la cota más alta, y hacia el Sur, se forma otra pequeña vaguada abierta hacia el Oeste, que constituye el acceso natural desde la Virgen de la Paloma.

En conjunto, los terrenos tienen una forma irregular, con una anchura Este-Oeste de unos 800 metros por unos 750 metros en dirección Norte-Sur.

4. RED VIARIA

El núcleo se ha estructurado sobre una realidad física topográfica del terreno, al objeto de adaptarnos lo más posible al mismo para no verificar grandes desmontes y terraplenes, que rompen las capas de tierra vegetal existentes y perturbarían notablemente el desarrollo de la vegetación, en los futuros espacios libres.

A este fin, se ha estudiado una red viaria en forma hexagonal, que permite con tramos rectos relativamente reducidos, de 100 a 200 metros, una adaptación total a la topografía del terreno. En esta forma se obtienen, en su mayor parte, perfiles longitudinales y cóncavos, los que estéticamente dan unas mejores perspectivas.

El hexágono delimita en forma conveniente cada una de las distintas unidades vecinales, de las que hablaremos luego.

La circulación rodada sobre un sistema hexagonal como el propuesto, si bien en su recorrido tiene de por sí una visión dinámica del movimiento, tiene la ventaja de mantener visiones relativamente estáticas

en cortos períodos de tiempo (los de circulación por cada uno de los tramos rectos), con puntos de vista fijos para unos determinados momentos.

Se ha pretendido con ello revalorizar el sentido tradicional de la calle, dando a cada una de ellas una fisonomía propia. Estos tramos relativamente cortos de calles, con una edificación movida, origina la creación de una serie de espacios entrantes y salientes de distintas alturas, obteniéndose para cada una de ellas un sentido de espacio cerrado, a modo de familias de plazas, que permitirá valorarlas no solamente estéticamente, sino también socialmente.

Los perfiles transversales, en cada una de las calles, del sistema hexagonal se han trazado alternando a derecha e izquierda las zonas de aparcamientos de vehículos, organizando perfiles disimétricos en combinación con las zonas de aceras, sendas de peatones, vegetación y alumbrado.

5. CIRCULACION DE PEATONES

Se ha pretendido obtener, en la estructura de la nueva ciudad, la mayor separación posible entre el tráfico rodado y el tráfico de peatones, como señalaremos en la descripción de las unidades vecinales.

Se ha considerado a la calle como un servicio más, al exclusivo uso de la circulación de vehículos y estacionamientos de superficie. A este fin, no se han dado acceso directo desde la calle ni al comercio ni a las viviendas.

6. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

Independiente de los estacionamientos de superficie, que han sido situados a lo largo de las calles, se han establecido un número suficiente de aparcamientos subterráneos aprovechando los distintos desniveles del terreno, al objeto de dar cabida para la totalidad de

los vehículos de la ciudad, un vehículo por cada dos viviendas.

7. UNIDADES VECINALES

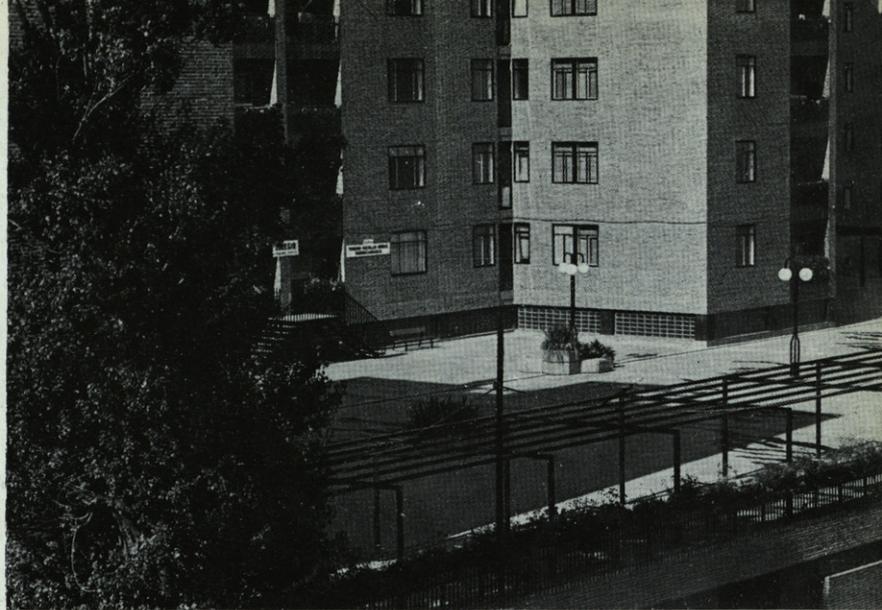
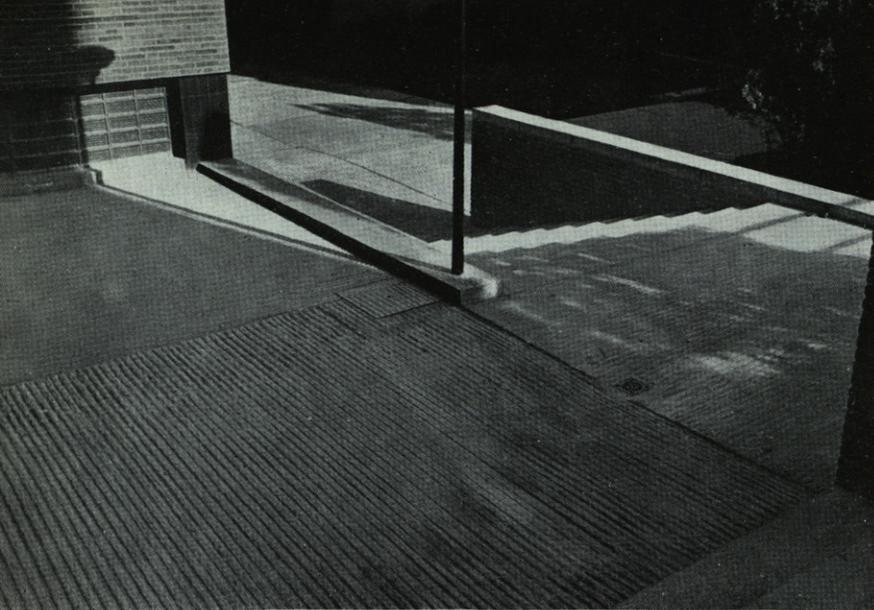
Motivo esencial de la ordenación ha sido dar una buena estructuración social a la nueva ciudad para obtener una verdadera vida comunitaria.

En este sentido, se ha considerado que la creación de un nuevo ente urbano formado por familias procedentes de distintos puntos y diversa formación, en su mayoría constituidas por nuevos matrimonios que no tienen entre sí ninguna relación ni contacto, se produce a través de los hijos. Estos se conocen por la convivencia en las escuelas y las zonas de juegos comunes, natural prolongación de la vida infantil.

Por esto, se ha entendido que el crisol de cada una de las unidades vecinales es la escuela. El alcance del edificio escolar ha de ser mucho más profundo que lo que hasta aquí se ha considerado en esta clase de edificios. La escuela permanece cerrada a partir de las cinco o seis de la tarde en los días de trabajo, así como todos los días festivos y en época de vacaciones.

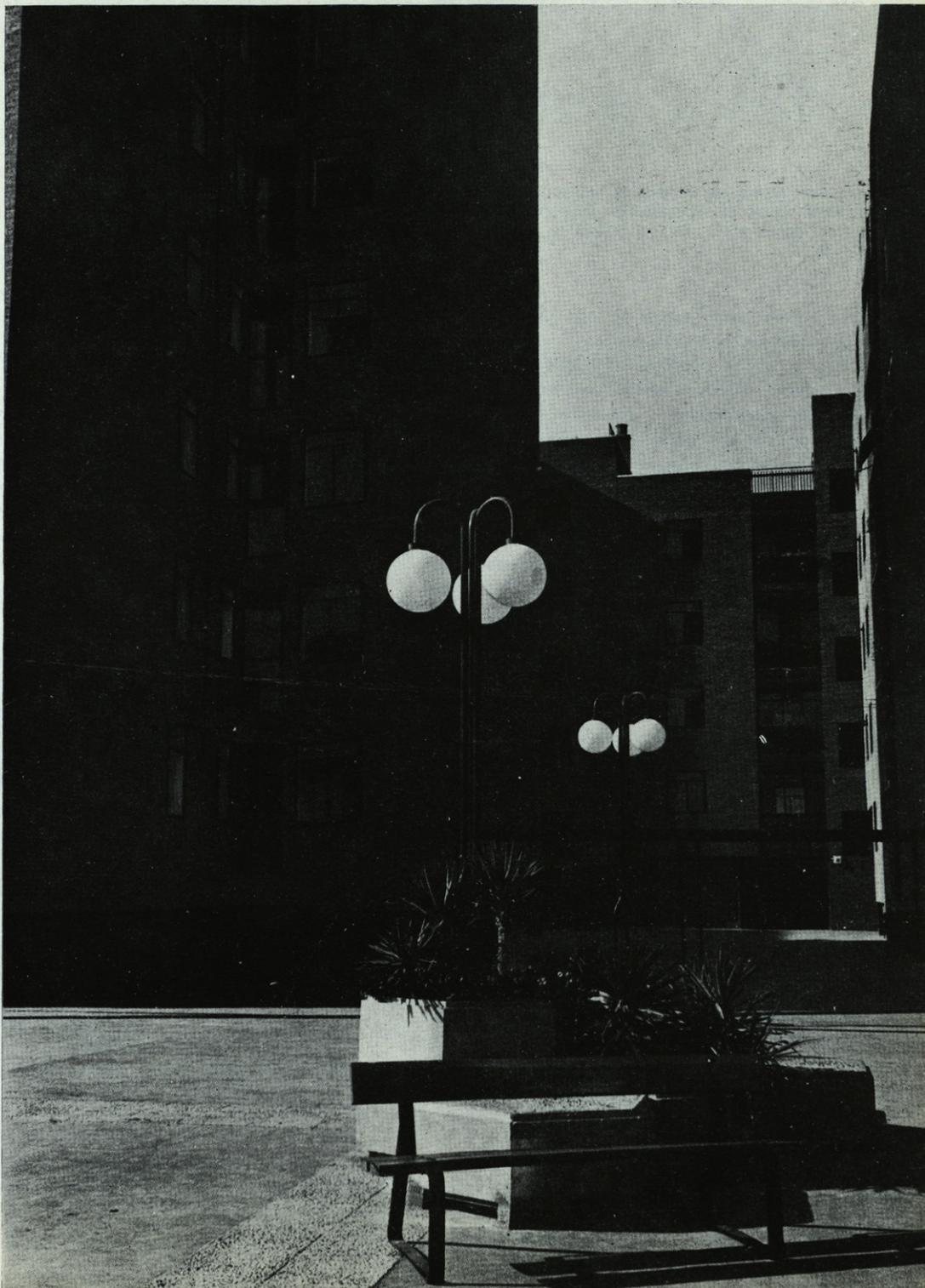
Los campos escolares son utilizados únicamente en los momentos de recreo del período escolar, y lo mismo ocurre con el salón de actos y posible biblioteca de que disponga la escuela.

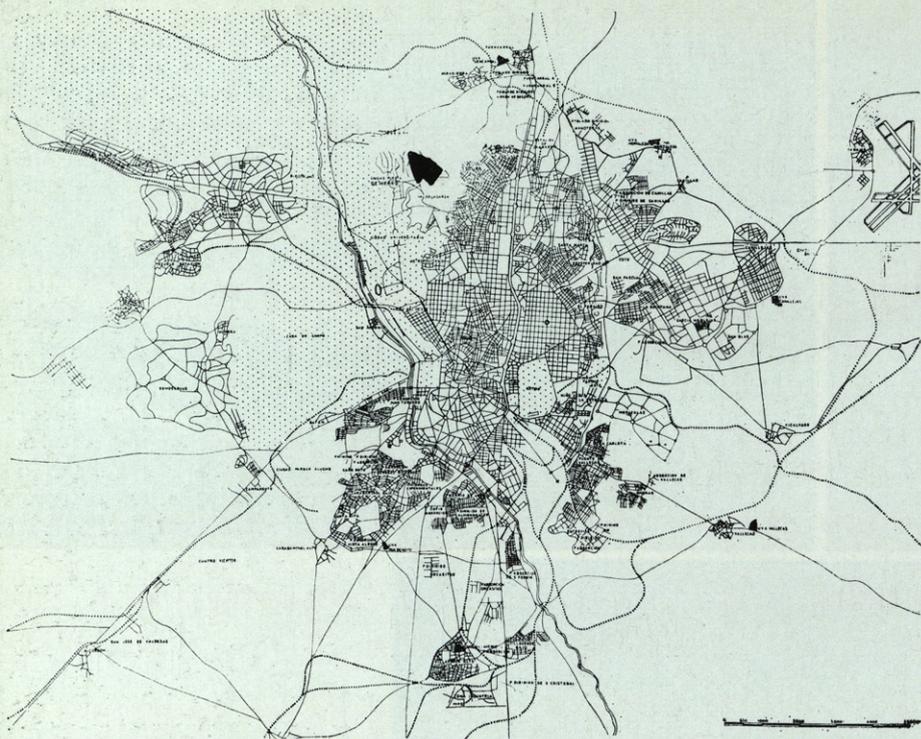
La vida comunitaria exige, por otra parte, la creación de un centro social y cultural, a la vez recreativo y de sala de reunión que polarice las diversas unidades vecinales. Este concepto exige la creación de un edificio complejo que sea de por sí el elemento aglutinante de la verdadera vida social de la unidad vecinal. Se pretende, por tanto, construir un edificio escolar que sea al mismo tiempo biblioteca, sala de conferencias, local de reunión de la comunidad de ve-



TODOS LOS ESPACIOS LIBRES ESTAN, O AJARDINADOS EN LAS ZONAS QUE NO HAN DE SER PISADAS, O SOLADOS, PERO NO DEJANDO NUNCA LA TIERRA VISTA, PRODUCTORA DE POLVO Y BARRIZALES. PARA EL SOLADO SE HA DISPUESTO LA LOSA DE CEMENTO, DE 4,20 X 4,20 M. DE MODULO, SOMETIDA A UN ELEMENTAL ESTRIADO QUE SE EJECUTA CON LA MASA RECIENTE VERTIDA PASANDO UNA REGLA. CON ELLO SE CONSIGUE UN SOLADO ECONOMICO, NO RESBALADIZO Y DE UN AGRADABLE ASPECTO.

ESTAS FAROLAS, QUE SE DISPONEN EN EL INTERIOR DE LAS UNIDADES VECINALES, SON UN MUY FELIZ PROYECTO DEL DISEÑADOR MIGUEL MILA.





EN ESTE PLANO DE MADRID SE SEÑALA EN MANCHA NEGRA LA SITUACION DE ESTE CONJUNTO RESIDENCIAL, EN EL NORTE DE LA CIUDAD.

cinco y prolongación natural en cada una de las unidades vecinales de su vida social.

Este edificio se convierte en el local de enseñanza de los hijos y al mismo tiempo lugar donde se reúnan las familias para analizar y discutir, si cabe, los problemas sociales que afecten a la comunidad, en local de conferencias y exposiciones, sala de juegos, etc.

El edificio debe pertenecer a la comunidad y ser el verdadero centro social.

Para ello se requieren unas condiciones esenciales: estar situado en el centro de la unidad vecinal, estar separado de las vías de tráfico y tener fácil acceso desde las viviendas, para que los niños y el resto de las familias puedan acceder al mismo con toda tranquilidad. Su campo de juego y zonas libres quedan abiertas al uso y disfrute de la comunidad y son una prolongación natural del sistema de espacios libres que enlazan a las distintas unidades vecinales y al centro comercial.

8. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Superpuesto al sistema hexagonal que define a cada una de las unidades vecinales existe un sistema de espacios libres independiente de las vías de circulación. En forma orgánica y a modo de árbol con raíz en el centro comercial, adjunto al cual se asienta la nueva parroquia y el centro de enseñanza media, se ramifica y penetra en cada una de las unidades vecinales, estableciendo contacto con las zonas escolares. Así se obtiene una circulación de peatones que permite la comunicación de todas las unidades vecinales entre sí y de éstas con el centro religioso y comercial, con independencia de la circulación rodada.

9. ORGANIZACION SOCIAL

Fruto de estas unidades vecinales definidas por la red viaria hexagonal, con sus núcleos escolares y pe-

netración de espacios libres, es la obtención de un "ente vivo" con vida social completa, que da por consecuencia la realización de una verdadera comunidad y no una mera colectividad.

Se ha subdividido el sector en un núcleo principal, con centro cívico y comercial situado en el punto más alto del terreno, adjunto al acceso de comunicación directa con el centro de la población, y en ocho unidades vecinales perfectamente diferenciadas, cuya extensión oscila entre 4 y 6 Ha., capacidad de 3.000 habitantes y densidades de 500 habitantes por Ha.

10. VIVIENDA TIPO

El programa de la vivienda tipo establecido es el siguiente: una pieza de estar-comedor, con terraza, tres dormitorios, un baño, cocina con terraza-tendedero y un pequeño vestíbulo.

La superficie total construida es, aproximadamente, de 70 m², desarrollada en una planta cuadrada de 8,40 m. de lado, incluida la parte proporcional de escalera.

11. AGRUPACION DE VIVIENDAS

Las viviendas se han agrupado, en relación con los accesos, en tres tipos:

- Yuxtaposición de dos viviendas, con escalera, formando un rectángulo de 8,40 × 16,80 m.
- Yuxtaposición de dos viviendas retranqueadas en planta por la mitad, con escalera intermedia y acceso por rellano a distinto nivel.
- Agrupación de tres viviendas alrededor de la escalera en forma de T.

Todas estas agrupaciones de viviendas en planta cuadrada tienen dos o tres fachadas y permiten, con el mismo tipo de acceso, cambiar la distribución interior en una u otra dirección.

12. AGRUPACION DE EDIFICIOS

La constancia de la planta cuadrada y la posible variación en forma ortogonal de la distribución interior permite unas agrupaciones de edificios totalmente cambiantes al yuxtaponerlos por distintos testeros.

Se obtiene desde la línea contigua, a la greca, y al encuentro de tres ramales con la T.

13. SISTEMA MODULAR

La constancia de la planta cuadrada permite, a su vez, una única crujía de 4,20 m. de largo para la totalidad de los edificios, incluidas las escaleras.

Por ello, para la implantación de los edificios y de la urbanización, se ha partido de una retícula cuadrada extendida sobre la totalidad de los terrenos. El módulo adoptado ha sido el cuadrado de 4,20 m. de lado, como se ha indicado anteriormente.

14. ORDENACION DE VOLUMENES

En la ordenación general se ha pretendido, en primer lugar, diferenciar el tráfico rodado, con el sistema viario anteriormente descrito, del tráfico de peatones dentro de cada unidad vecinal; para la ordenación de volúmenes se ha adoptado la edificación en doble crujía, antes mencionada.

Con este elemento base, de módulo cuadrado, se han estudiado los diversos tipos de plantas de viviendas, que agrupadas en distintas posiciones forman una especie de greca, cuyo movimiento, en planta y en alzado, permite la creación de una serie de recintos con personalidad propia. Este sistema modular permite, además, una perfecta adaptación al terreno.

Se ha huido de los grandes bloques lineales, que, además de no poder adaptarse al terreno, dan un aspecto excesivamente rígido y cuartelario. Se pretende una organización de carácter más humano, que aúne lo moderno de los edificios a estructuras más tradicionales de nuestras ciudades, con una revalorización del pequeño patio o plaza.

Entre el sistema viario y la escuela de cada unidad vecinal se establecen generalmente dos series de edificaciones que dejan una red de calles interiores exclusivamente al uso de peatones, que a modo de plazas y recintos, con cambiantes perspectivas y abundantes pasos inferiores, forman el conjunto de las unidades vecinales.

Desde estas calles y plazas se dan los accesos a las distintas viviendas, a los comercios de primera necesidad y a las zonas escolares y zonas libres interiores.

La edificación oscila, en general, en alturas de cuatro y cinco plantas, ubicándose algunas torres de ocho y doce plantas, que constituyen a modo de hitos o puntos focales de perspectiva que ayudan a dar mayor personalidad tanto a las unidades vecinales como a los recintos de calles y plazas.

15. SERVICIOS CULTURALES Y SOCIALES

En cada unidad vecinal ha sido previsto un grupo escolar de doce grados de primera enseñanza, seis para niños y seis para niñas, y un elemento parvulario capaz de ubicar a la totalidad de su población escolar y que constituye, como hemos indicado anteriormente, el edificio social de cada una de ellas.

Adjuntos al instituto o colegios de segunda enseñanza y la parroquia queda ubicado el centro principal, donde quedarán establecidos los servicios comerciales, administrativos y de espectáculos de la totalidad del núcleo.



Existe en el sector: una parroquia, en el cruce de la avenida de Nueva Zelanda con la calle de la Isla de Nelson; la Institución Sindical "Virgen de la Palma", el Patronato de la Mujer y la casa-cuartel de la Guardia Civil, además de la inmediata vecindad del parque de la Dehesa de la Villa.

Los edificios acusan constantemente en sus retranqueos el módulo adoptado, manifestando una gran variedad de volúmenes paralelepípicos. A tenor de esta idea, las terrazas no se acusan como voladizos, quedando incluidas en el módulo, y asimismo las ventanas, de carpintería metálica, son rasantes en fachadas.

Los materiales adoptados han quedado reducidos a una fábrica de ladrillo en fachadas y en los banqueros de la urbanización; a una barandilla metálica de angulares, formando jardinera, para las terrazas de los edificios y desniveles del terreno; a hormigón visto, fabricado *in situ*, para la pavimentación del terreno, formando la retícula de 4,20 por 4,20, y un revestimiento de cernogrés para los pilares, con cantoneras metálicas.

El color de toda la carpintería metálica, barandillas y pérgolas es el marrón del cernogrés.

16. RACIONALIZACION DEL TRABAJO

La constancia del módulo constructivo, distribución interior y materiales empleados ha permitido una perfecta

compenetración con todos los técnicos y obreros de la empresa constructora y demás oficios. Ello ha dado lugar a una organización del trabajo de excepcional importancia, que ha permitido homologar muy bien tiempos y costes, consiguiéndose a nuestra escala lo que en otros países se pretende con la prefabricación.

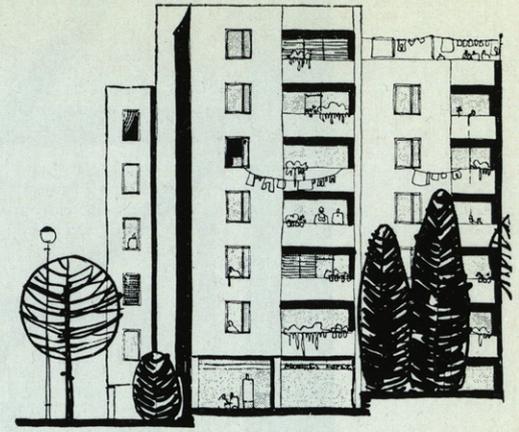
17. RESULTADOS OBTENIDOS

En el momento actual están terminadas y habitadas 800 viviendas, 25 locales comerciales y tres aparcamientos subterráneos, con la consiguiente urbanización de superficie.

Están en construcción dos escuelas, un aparcamiento subterráneo, una zona deportiva y otras 400 viviendas, con sus correspondientes locales comerciales.

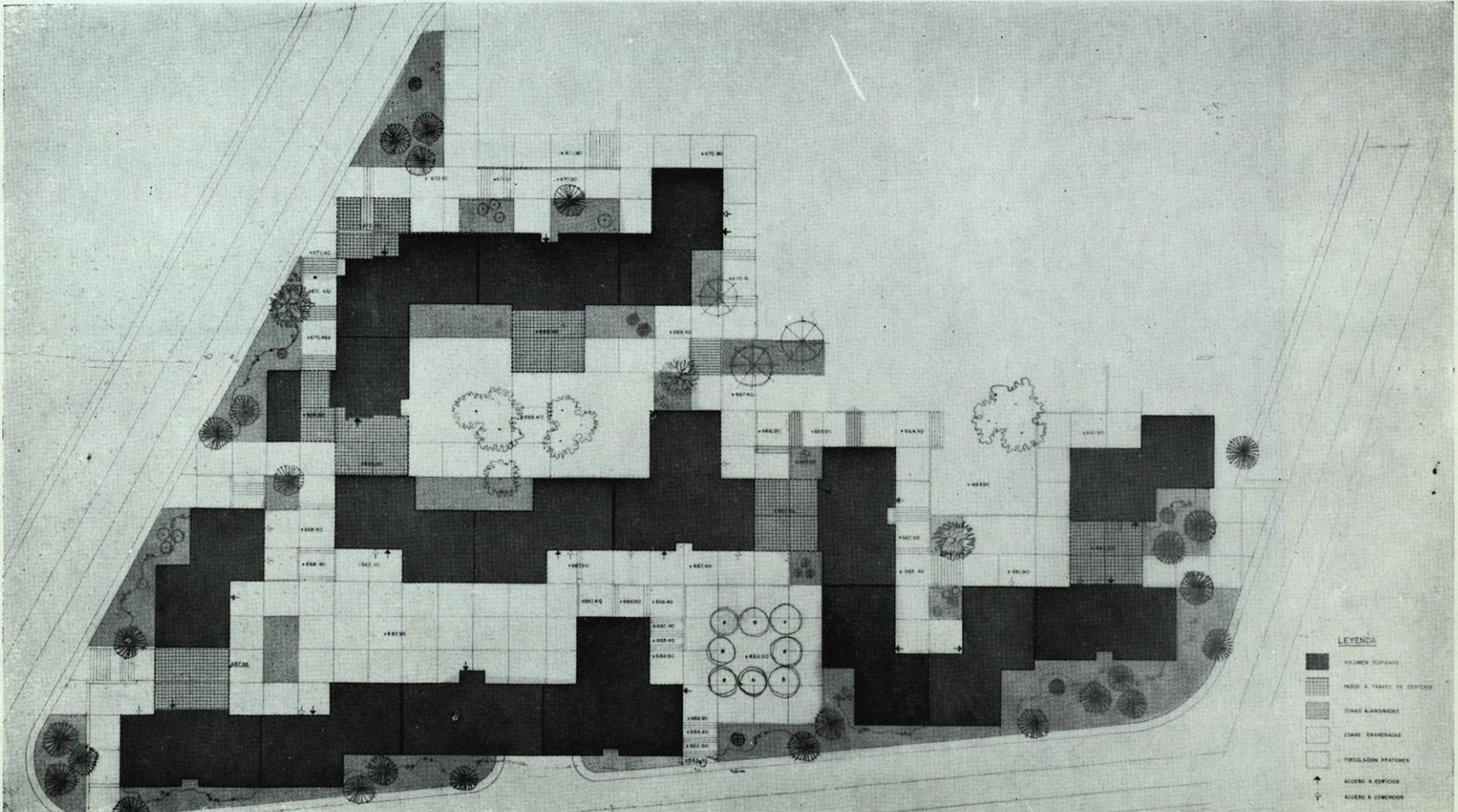
El sistema de venta utilizado es el de ahorro-vivienda en colaboración con las Cajas de Ahorros, a diez años, lo cual ha permitido ampliar considerablemente el campo social de acceso a la propiedad.

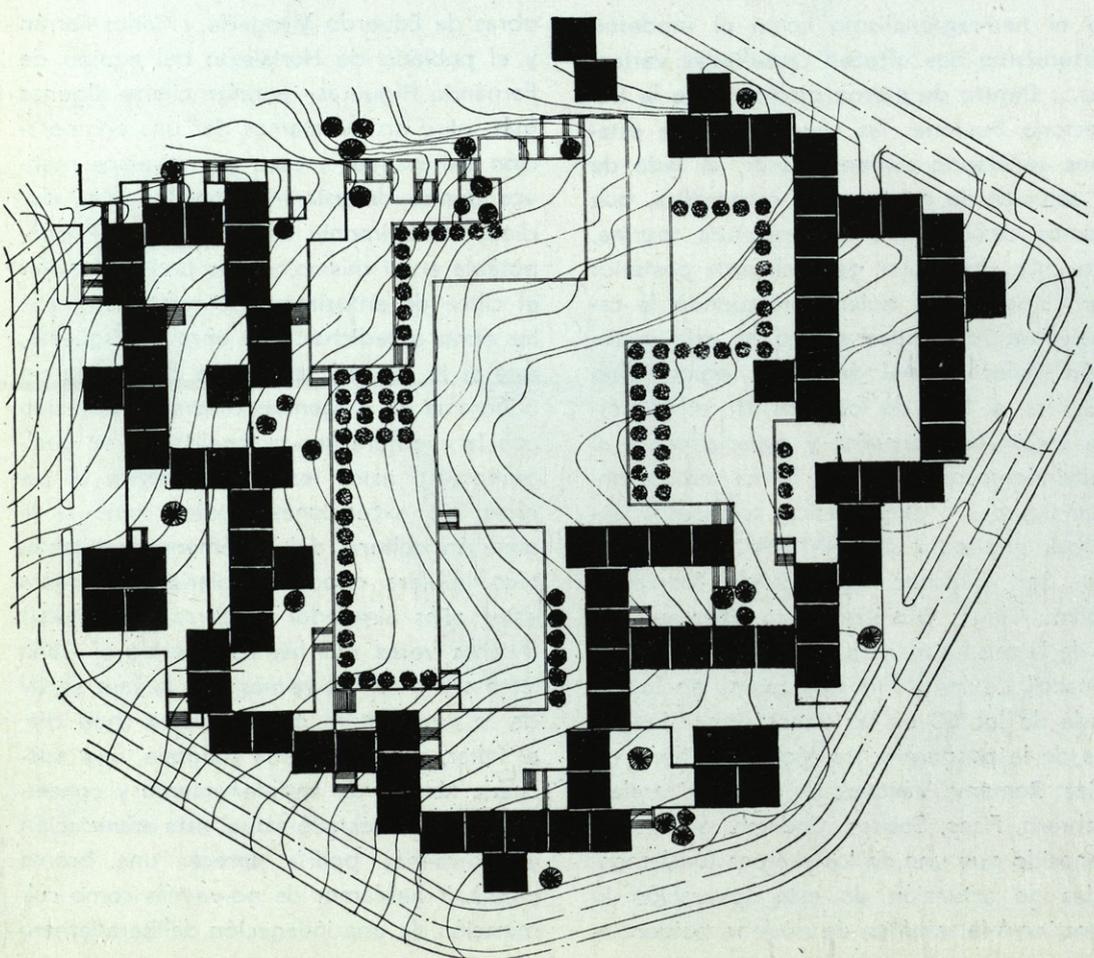
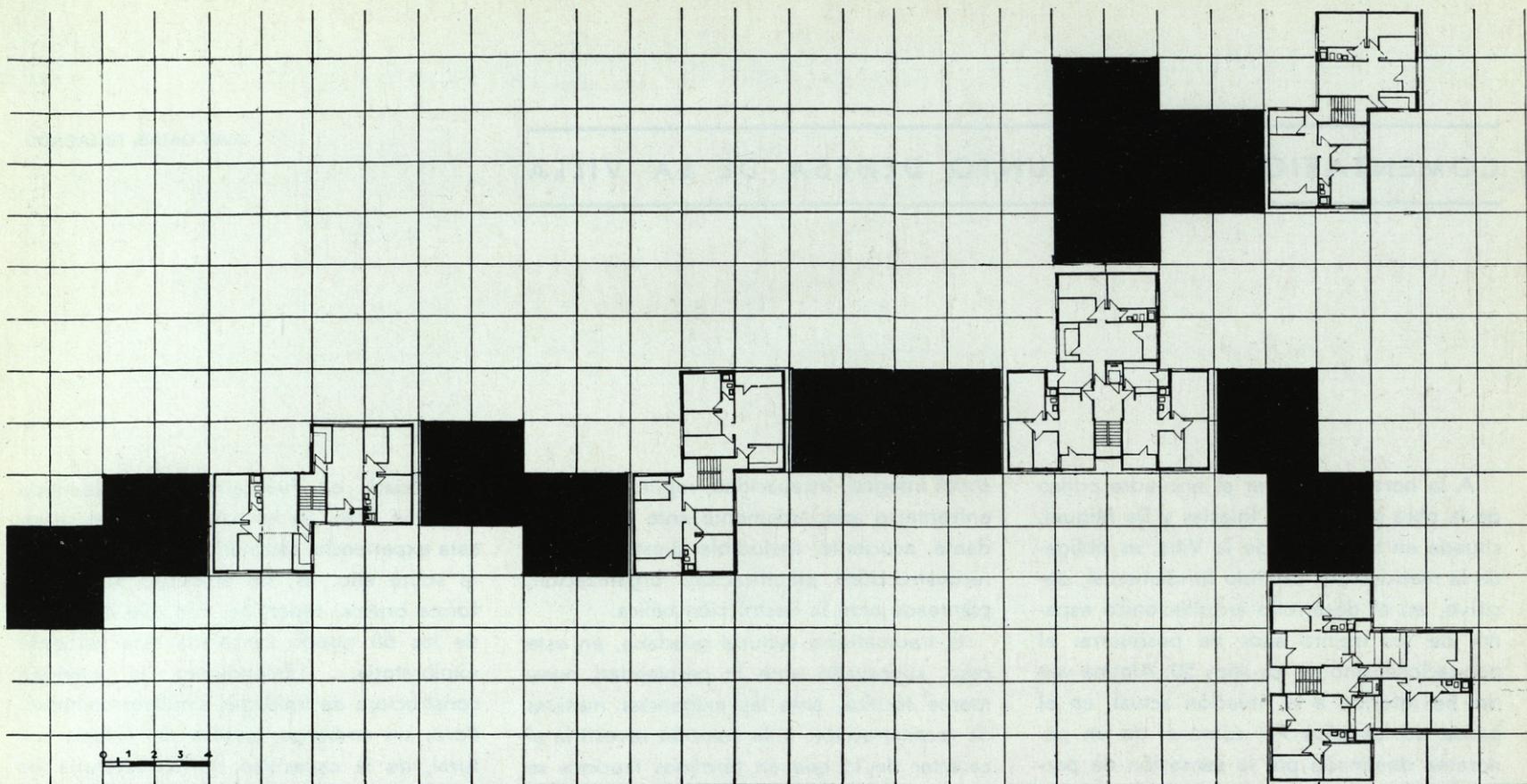
La experiencia adquirida hasta este momento, en una perfecta colaboración en el "trabajo en equipo" entre los arquitectos, entidad promotora y constructora, permite afirmar que sin más beneficios que los dispuestos en la Ley del Suelo, y siendo todo ello evidentemente susceptible de mejora, se ha obtenido lo siguiente:



- 1.º Una adecuada racionalización de la construcción mediante la reiteración de unos tipos de vivienda, sin llegar a una prefabricación.
- 2.º Una buena individualización de recintos y unidades vecinales con personalidad propia.
- 3.º Una perfecta separación del tráfico rodado y la circulación de peatones, dejando reducidas las calles de circulación rodada a un servicio más; y
- 4.º Una plena aceptación por parte de los residentes, que, procediendo de sitios diversos, constituyen ya una verdadera comunidad, es decir, un ente vivo social.

PLANTA BAJA DE UN SECTOR, EN EL QUE SE APRECIA LA RUPTURA DE EDIFICACION EN PENETRACIONES QUE DAN LUGAR A APERTURAS A OTROS ESPACIOS CON VISTAS MAS PROFUNDAS Y DILATADAS.





TODO EL CONJUNTO ESTA MODULADO EN LA CUADRICULA DE 4,20 × 4,20 M., Y SOBRE ESTA CUADRICULA SE ORDENAN LAS VIVIENDAS EN TRES UNICOS TIPOS (A EXCEPCION DE LAS TORRES): VIVIENDA EN T CON TRES PISOS POR PLANTA, VIVIENDA UNIDA CON DOS PISOS Y VIVIENDA CONTRAPEADA, TAMBIEN CON DOS PISOS POR PLANTA. LA COMBINACION DE ESTAS UNIDADES EN YUXTAPOSICIONES DISTINTAS FACILITA LA ADAPTACION AL TERRENO Y DA LUGAR AL MOVIMIENTO DE LA PLANTA DE CONJUNTO.

