

Edificio de Viviendas Accesibles

San Sebastián de los Reyes

Memoria

El objetivo fundamental de este proyecto fue la construcción de un edificio residencial realmente accesible, sin modificar los planteamientos normalmente adoptados en una promoción de viviendas. Es decir, proporcionar dentro de la tipología convencional, una solución de vivienda, que no se convierta en un verdadero obstáculo para el desarrollo de las actividades cotidianas, cuando aparece una discapacidad temporal o definitiva de alguno de los miembros de la familia que la ocupa.

Para ello se creó una cooperativa abierta a cualquier solicitante, de forma que los cooperativistas entraron a formar parte de ella sin tener clara conciencia de que sus viviendas iban a ser "accesibles", aunque entre ellos existían personas con movilidad reducida, o con deficiencias visuales, que no encontraban proyectos de similares características integradoras.

En este edificio, una persona usuaria de silla de ruedas, sin duda el condicionante espacial más relevante en materia de accesibilidad, puede llegar cómodamente y sin utilizar el ascensor, a todos los elementos comunes del edificio así como visitar cualquiera de las viviendas del mismo, gracias a la existencia de la rampa.

Franjas de pavimento de textura diferente, pedanaos señalizados, pasamanos en ambos laterales, contrastes de color, dimensionado de huecos libres de paso, así como de cada pieza de las viviendas, permiten que todas ellas puedan adaptarse, mediante la incorporación de ayudas técnicas sencillas, a cualquier tipo de discapacidad del usuario.

La rampa alojada en el patio de manzana y la pequeña rampa de acceso peatonal en el garaje, son realmente los únicos elementos añadidos, ya que el resto estaría igualmente incluido en un edificio convencional de características semejantes que no hubiera sido proyectado bajo la premisa de la accesibilidad.



Vista de la rampa desde el patio interior

La construcción de la rampa y las galerías queda compensada económicamente por la eliminación de los portales, escaleras y ascensores que hubieran sido necesarios en caso contrario, y permite una mayor comunicación y accesibilidad a las 21 viviendas, aún en el caso de avería del ascensor. La construcción "accesible" no presupone un incremento sensible del coste de las obras, y su conservación y mantenimiento son similares a los de cualquier otro edificio.

La solución adoptada ha permitido la integración de las personas con algún tipo de minusvalía que viven en el edificio, y el resultado ha sido tan satisfactorio que también las personas que no eran conscientes de lo que esto suponía, han visto como el uso diario de la vivienda puede ser más cómodo en edificios que como este tengan en cuenta su accesibilidad.



Vista del acceso al edificio. Fachada NE



Vista de la rampa en la fachada SO



Autores del proyecto:

Luis Martínez Barreiro, Francisco Oiza Cuadrado y Pedro López Pereda.

Proyecto:

Edificio de Viviendas Accesibles.

Localización:

Avda. de La Coruña, 14. San Sebastián de los Reyes. Madrid.

Colaboradores:

Promotor:

Cooperativa SOLUCIÓN HORIZONTAL S.L.

Dirección facultativa:

Luis Martínez Barreiro, Francisco Oiza Cuadrado y Pedro López Pereda (arquitectos), Carmen Fernández Hernández y Carolina Blázquez (aparejadores).

Técnicos especialistas:

Carlos Pintor (estructura), Loic Colodrón Sesemann (instalaciones), SGS Tecnos Garantía Calidad S.A. (control de calidad) y VIA LIBRE, LARCOVI (gestión de proyecto).

Constructor:

FCC Construcción S.A.

Subcontratistas y consultores:

Estructura y cimentación, FCC CONSTRUCCIÓN S.A.; ladrillo cara vista, Hermanos Díaz Redondo; electricidad, telefonía y antenas, DPM; fontanería, presión y calefacción, VALMER; sanitarios y grifería, COYSA; contra incendios, ARVED; calderas, ROBERT BOSCH; gas, ERDGAS; cerrajería, CALDECAMP; carpintería de aluminio, REYNALCO; carpintería de madera, Unión Trinagular Servicios; terrazo, Pavimentos El Pilar; ascensores, Guillermo Fabián; puertas RF, JULFER; puertas de garaje, APM; solados y alicatados, DISCESUR; impermeabilización, ALWITRA.

Fecha de inicio de obra:

23 de Febrero 1998

Fecha de terminación de obra:

3 de Septiembre 1999

Coste:

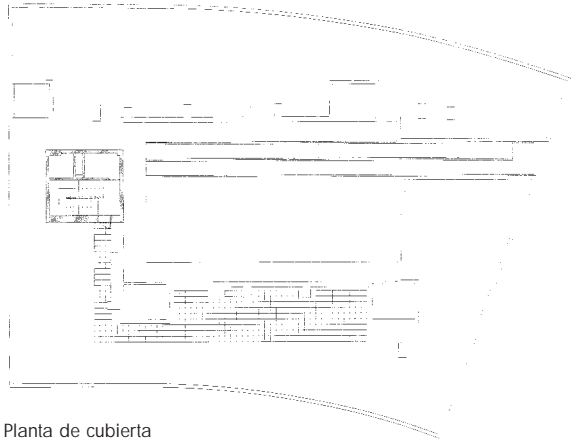
220.550.000 pts (ejecución material: 140.402.449 pts)

Superficie construida total:

3.136 m2

Fotografía:

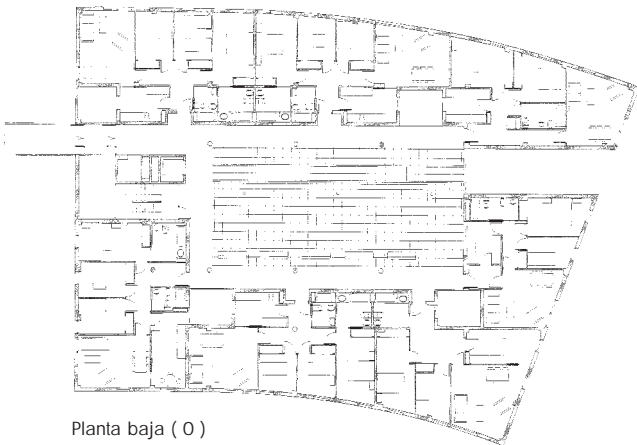
Luis Martínez Barreiro



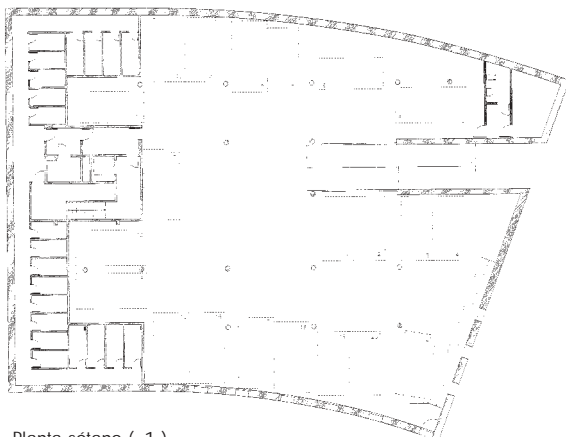
Planta de cubierta



Planta tipo (1 y 2)



Planta baja (0)



Planta sótano (-1)



Vista interior del patio desde el NE

Lecciones aprendidas

El proyecto debía permitir la accesibilidad a todas las viviendas de esta promoción, sin la utilización de medios mecánicos, y cumpliendo la normativa VPO.

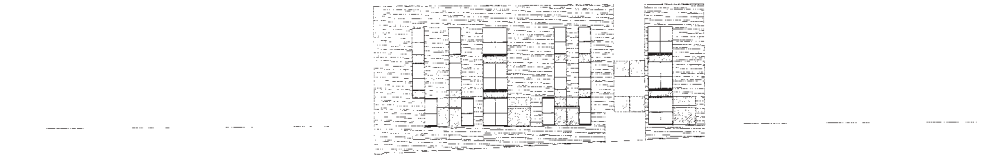
A pesar de lo ajustado de esta normativa, incluimos una rampa que uniera todas las plantas y adoptamos la tipología de corrala, eliminando las servidumbres propias de las mismas (vistas, humos, olores...).

Se disminuyó el impacto visual producido por la gran longitud de la rampa, dejando una parte vista en el patio, y escondiendo el resto de ella en la zona edificada, de forma que uno de los extremos apareciera en fachada.

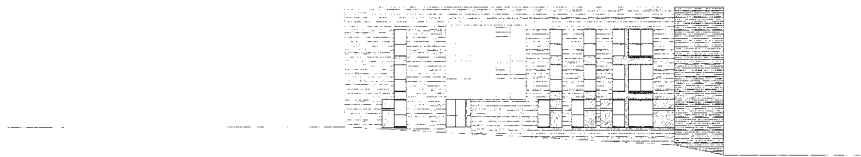
Para contrarrestar el coste de los nuevos elementos, utilizamos un solo acceso a nivel con la calle, y un solo núcleo de escaleras y ascensor. Volvimos a comprobar que un fuerte condicionante suele llevar incluida la solución del proyecto.



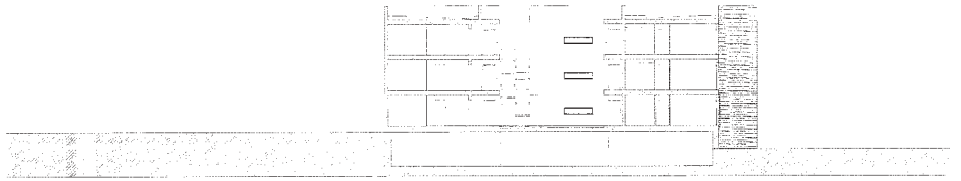
Vista de las pasarelas de acceso a las viviendas



Alzado SO



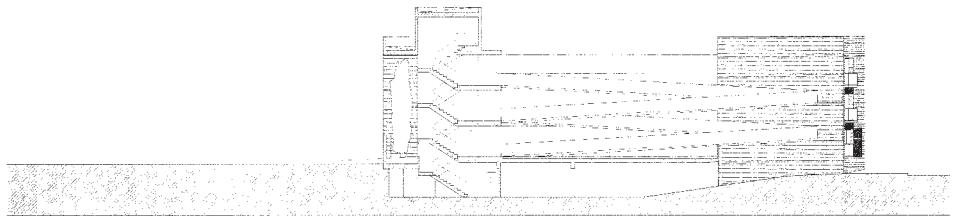
Alzado NE



Sección por el patio interior hacia el SO



Alzado NO



Sección por patio interior



Vista de la fachada SE



Cerramiento de los huecos



Situación de la rampa entre las fachadas



Vista hacia el exterior desde la rampa



Colocación de barras auxiliares en aparatos



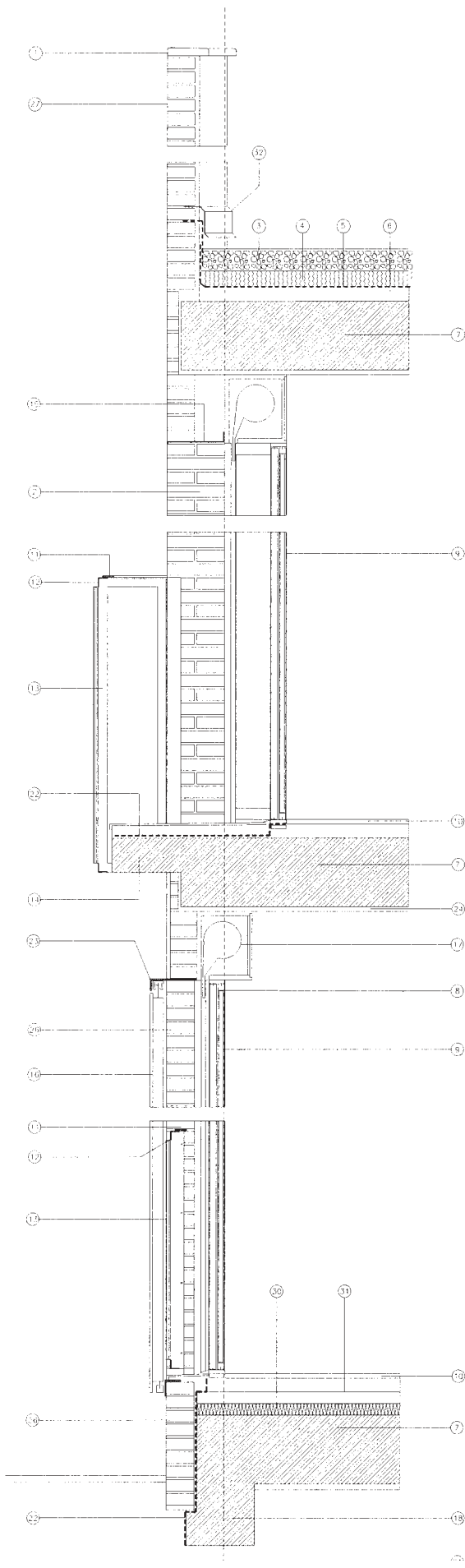
Señalización de los escalones mediante cambios de textura



Cajeado en la parte inferior de la bañera para la instalación de grúa



Vista de los paneles de separación entre el patio interior común y los patios de vivienda



- 1 ALBARDILLA DE PIEDRA ARTIFICIAL DE 5 CM. DE ESPESOR
- 2 FABRICA DE LADRILLO LIVO CARA VISTA COLOR CLARO DE 5 CM. DE GROSOR Y 1/2 PIE DE ESPESOR
- 3 CAJA DE DRAVILLA SAVIGA DE 7 CM. DE ESPESOR MEDIO Y 30 MM. DE TAMAÑO MEDIO DE ANCHO
- 4 AISLANTE DE PORESTICENO ESPUMADO TIPO ROOF-MATE DE 40 MM. Y RECUBRIMIENTO DE HORMIGÓN LIGERO
- 5 DOBLE LAMINA ASFALTICA ESTERIDA 40 P CON ARMADURA DE POLIESTER DE 150 GR/M²
- 6 HORMIGÓN LIGERO DE FORMACIÓN DE PENDIENTES
- 7 FORJADO DE REMANUEJAS Y BÓVEDILLAS DE 26 CM x 4 DE CAPA DE COMPRESIÓN SEGUN PLANOS DE ESTRUCTURA
- 8 CARPINTERIA PRACTICABLE DE ALUMINIO LAMADO SEGUN MEDIDA DE CARPINTERIA MONTADA SOBRE PRECERCO DE TUBO DE ACERO GALVANIZADO
- 9 VIDRIO TIPO CLAMUR DE 4/6/4
- 10 SÓLIDO DE UPES ANTIDESIZANTE 31x31 CM.
- 11 PASTAMANS PLETA DE 50x5 MM GALVANIZADA Y PINTADA
- 12 BASTIDOR ANGULAR 40x4 GALVANIZADO Y PINTADO
- 13 VIDRIO TIPO STADIP 3+3 SEMIREFLECTANTE MONTADO SOBRE PERFIL EN U GALVANIZADO Y PINTADO
- 14 LUSA DE HORMIGÓN VISTO SEGUN PLANOS DE ESTRUCTURA
- 15 CUBIERTA DE CHAPA PLEGADA DE 3 MM. DE ESPESOR GALVANIZADA Y PINTADA
- 16 CUBIERTA BASTIDOR ANGULAR 50x5 Y CHAPA TRIDUELA DA PLEGADA DE 3 MM. DE ESPESOR GALVANIZADA Y PINTADA
- 17 CUBIERTA DE PERSIANA FORMADO MONTADO CON CARPINTERIA
- 18 MUR PERIMETRAL DE HORMIGÓN ARMADO DE 30 CM. DE ESPESOR Y 25 CM. EN CABEZA SEGUN PLANOS DE ESTRUCTURA
- 19 CIMENTACIÓN SEGUN PLANOS DE ESTRUCTURA
- 20 CAPA DE HORMIGÓN PÓBRE DE LIMPIEZA
- 21 SOLERA ARMADA DE 15 CM. DE ESPESOR SOBRE CAJA DE FUNDACIÓN SEGUN PLANOS DE ESTRUCTURA
- 22 LAMINA IMPERMEABILIZANTE DE BÉTON ELASTOMÉRICO Y ARMADA DE FIBRA DE VIDRIO
- 23 PROTECCIÓN LUSA CON PLETINAS 50x8x200x8 GALVANIZADA Y PINTADA
- 24 TENDIDO Y ENLUCIDO DE YESO BLANCO Y BLANCO 20 MM. DE ESPESOR
- 25 EMPESADO MAESTREADO CON MORTERO DE CEMENTO Y ARENA DE 150 DE 20 MM. DE ESPESOR
- 26 FABRICA DE LADRILLO TERNADO CARA VISTA COLOR OSCURO DE 5 CM. DE GROSOR Y 1/2 PIE DE ESPESOR
- 27 ANGULAR 100x50 RECIBIDO A FORJADO GALVANIZADO Y PINTADO
- 28 SÓLIDO DE BALDOSAS DE SEMIBRISA Y PIEZA J DE REMATE DE BOMBE
- 29 PUERNA DE ACCESO HINDADA ACABADA EN CONTRACHAPADO DE ROBLE, CIPRO, FIBRODURA Y TABAJUNTAS EN CHAPADO EN PERLE
- 30 PRECERCO DE PINO 140x40
- 31 BARRANDA FORMADA POR DOBLE ANGULAR 50x5 SOLDADOS A PLETINAS 80x10 CADA 10 CM ACRISTALADA CON VIDRIO STADIP 3+3 TRANSLUCIDO MONTADO SOBRE PERFILES EN U SELADOS TODO GALVANIZADO Y PINTADO REDISEÑA A FORJADO MEDIANTE PLACAS 250x100x10
- 32 BARRANDA FORMADA POR DOBLE ANGULAR 50x5 Y 70x7 SOLDADOS A PLETINAS 50x10 CADA 90 CM ACRISTALADA CON VIDRIO STADIP 3+3 TRANSLUCIDO MONTADO SOBRE PERFILES EN U SELADOS TODO GALVANIZADO Y PINTADO ATORNILLADA A PERFIL UPN DE RAMPA
- 33 SUELO DE RAMPA DE PIEDRAS GALVANIZADAS DE SEGURIDAD DEPLIJE ANTI-ESLIZANTE TIPO T.E.S. ATORNILLADOS A ESTRUCTURA UPN DE RAMPA
- 34 SÓLIDO DE TERRAZO 40x40 MICROCHINA
- 35 ANGULAR 70x7 FORMADO PERIL COMPLETO CON 27 GALVANIZADO Y PINTADO
- 36 FALSO TECHO DE ESTAYOLA EN INTERIORES
- 37 FALSO TECHO DE ESCAYOLA ENDURECIDA EN EXTERIORES

