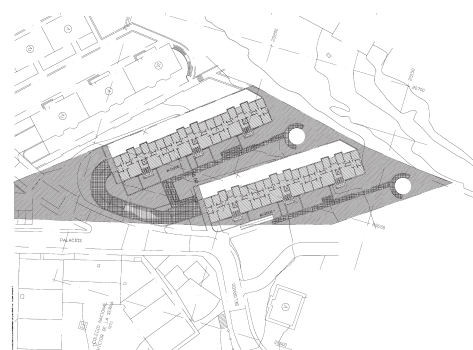


## 76 viviendas de protección oficial en Fuencarral

Madrid



Vista general.



Emplazamiento.

El proyecto desarrolla dos bloques denominados 6 y 7 del Plan Temático PT-8.10 de Fuencarral, con alturas y área de movimiento delimitados en el planeamiento de la zona.

El programa de necesidades, común para ambos bloques, determinaba que todas las viviendas fueran de tres dormitorios, con sujeción a la Normativa de Protección Oficial de Viviendas para Promoción Pública. El uso de estas viviendas será para el realojamiento de las familias que actualmente viven en el Polígono.

Desde un primer instante, acometimos el reto de edificar unos volúmenes sobre un solar en el que anteriormente había unas edificaciones del maestro Alejandro de la Sota. Este hecho, sin duda, nos influyó en la concepción de las viviendas, de las circulaciones, del trazado y disposición de los bloques, del volumen en definitiva. Hemos pretendido, humildemente, rendir un homenaje al que fue nuestro maestro, impregnándonos de su espíritu de la "sencillez sencilla", e intentando construir una arquitectura honesta, que funcione.

Se ha evitado lo superfluo. Los planos y volúmenes resultantes son fruto de una concepción funcional de lo que entendemos deben ser unas viviendas, con las limitaciones de espacio y presupuesto de estas promociones públicas, pero desarrolladas para que la gente pueda vivir con las mismas comodidades y "lujos" que otras hechas con materiales más caros, no siempre mejores.

Y entendemos que estos "lujos" se manifestarán en la luz que entra en las estancias, en los árboles y arbustos que rodean las viviendas, en los colores del otoño que se enmarcarán en los miradores del estar... y en el ahorro de superficies innecesarias para lograr unas viviendas de superficie mínima dotadas de un programa propio de otras de mayor tamaño (baño, aseo, trastero...).

Al estudiar el solar, de una manera fluida surgió el volumen final. Un prisma escalonado, adaptado al terreno y rodeado de vegetación, es el concepto de partida. Y dando vueltas por el Polígono, nos encontramos con planos de fachada escalonados que también el maestro quiso resaltar.

Característicos son los núcleos de comunicación que De la Sota manifestaba abiertamente en muchas obras. En el César Carlos, por ejemplo, o en los bloques que coexisten todavía en el Polígono. Hemos querido que estos núcleos conformaran la imagen de los bloques.

También el maestro utilizaba planos diferentes de fachada para lograr circulaciones simples y superficies mínimas. Nuestros prismas además tienen cuerpos que avanzan en las fachadas posteriores en los que ubicamos las cocinas. En ellas, la luz es la gran protagonista, y desde las ventanas, la madre puede estar vigilando a sus hijos que están jugando en los patios traseros, cubierta de los garajes.

Los huecos que horadan el prisma, quisimos, y no lo logramos por problemas de presupuesto, que fue-

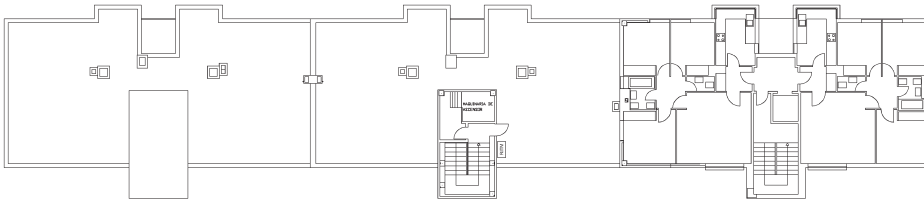
ran con carpintería de guillotina tan cercana a la arquitectura de De la Sota. Tan solo quedó una muestra en las fachadas laterales que permite iluminar y ventilar los baños. Los salones, los proyectamos con ventanas-miradores también muy del espíritu gallego del maestro.

Los materiales utilizados siguen la tradición madrileña del uso masivo del ladrillo visto, que tan bien envejece. Y en este caso, quisimos colorear el mortero de cemento de las juntas, para lograr una mayor uniformidad en los planos verticales. Con pocos medios es posible asemejar la fábrica a otras de ladrillo "a hueso", mucho más costosas.

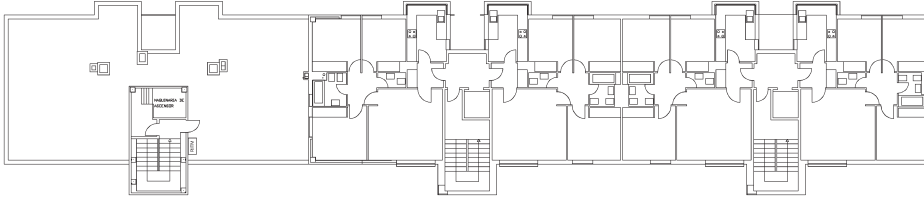
En el interior se han utilizado paneles prefabricados que permitieron adelantar el plazo de ejecución previsto para las obras.

Logramos ubicar en zonas intermedias de semisótanos, espacios destinados a trasteros que, sin duda, son un desahogo para las viviendas. Por último, aunque el programa no lo contemplaba, entendimos como mejora evidente, proyectar un segundo espacio de aseo, que en las tipologías de viviendas aparece descrito como armario, por problemas presupuestarios. El inquilino, mañana, podrá tener un baño y un aseo con el mínimo esfuerzo y con los mismos metros cuadrados de otras promociones que carecen de este espacio.

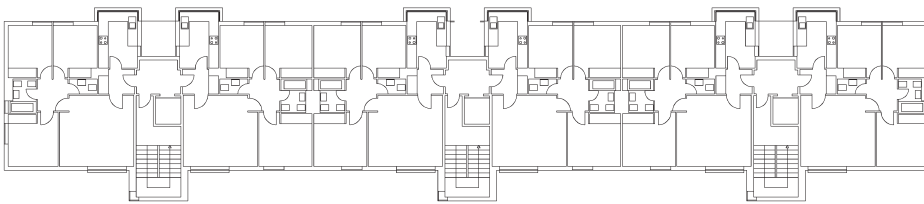
Al igual que Alejandro de la Sota, hemos pretendido hacer con nuestra arquitectura algo más felices a sus usuarios. El esfuerzo ha valido la pena.



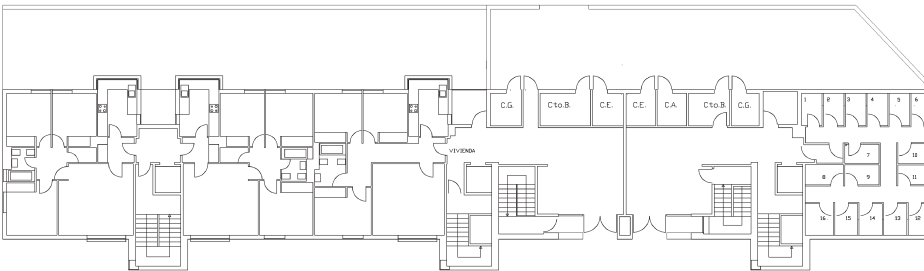
Planta sexta (8).



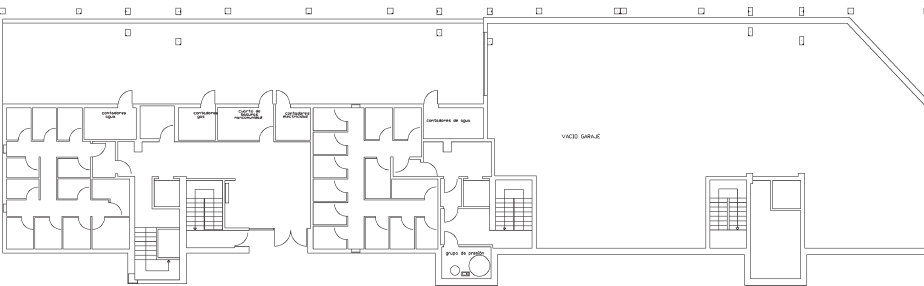
Plantas sexta y quinta (7).



Planta tipo (2 a 6).



Planta primera y de acceso (1).



Planta de acceso y garaje (0).



Vista NE.

**Autor del proyecto:**  
Alfredo Batuecas Torrego (arquitecto)

**Proyecto:**  
76 Viviendas y garajes en Fuencarral B.

**Localización:**  
Avda. Soto Palacios, 5, 4, 6, 10, 12,14; Garajes 8 y 10.  
Fuencarral, Madrid.

**Promotor:**  
Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

**Dirección facultativa:**  
Alfredo Batuecas Torrego (arquitecto) y José María Álvarez Español (arquitecto técnico).

**Técnicos especialistas:**  
Intemac (geotécnicos) y Eptisa (control de calidad).

**Constructor:**  
Necso S. A.

**Subcontratas y consultores:**  
Movimiento de tierras, EXMASA S.A.; estructura, BARCACY y FERRALLA COFEMA; albañilería, PRIESCON; cubiertas e impermeabilizaciones, SINASFAL 2000; aislamientos, BOADILLA; revestimientos, YESOS PROVENCIO; carpintería de madera, TAMARSA y GRADJERMETIC; carpintería de aluminio, DALMACIO Y PEDRO; piedra artificial, HERMANOS DEL VAL; solados y alicatados, AZUSA; tabique placa de yeso-escayola, MUÑOZ TABIQUES INTERIORES; pinturas interiores, CIRCULO; cerrajería, GILPER; cristalería y muro cortina, DALMACIO Y PEDRO; electricidad, FASEVEN S. A.; fontanería, ENAIN S. L.; gas natural, CEVIGAS S. L.; calefacción, ENAIN S. L.; puertas automáticas, MOLPLASA; ascensores, INDACO S. A.; protección contra incendios, FASEVEN S. A.; proyectado de aislamiento ignífugo, IGNIFUGADOS CASTAÑARES.

**Fecha de inicio de obra:**  
8 de Abril de 1.999

**Fecha de terminación de obra:**  
15 de Noviembre de 2.000

**Coste: (\*)**  
3.320.154, 59 € (552.427.242 pts).

**Superficie construida total:**  
9.505,94 m

(\*) Presupuesto

## Programa de necesidades

El desarrollo de las 76 viviendas se proyecta en dos bloques, de alturas 5, 6 y 7 el situado en el Norte de la Parcela, lote nº 6, y de 6, 7 y 8 alturas situado en la Zona Sur, lote nº 7.

Ambos son similares en composición, acabados e incluso en adaptación a la topografía, al ser prácticamente iguales las diferencias de cota en cada punto de las fachadas.

Se proyectan tres portales en cada bloque con un núcleo de escalera y ascensor para cada dos viviendas por planta. El ascensor llega hasta el garaje común, situado en planta sótano. La escalera se proyecta con discontinuidad de trazado en plantas inferiores a rasante.

El programa de cada vivienda es de tres dormitorios con una superficie media útil de 67 m<sup>2</sup>. Se proyectan trasteros para cada vivienda en la planta semisótano, con una superficie media útil de 3,61 m<sup>2</sup>, siendo la superficie media útil por vivienda total de 70,63 m<sup>2</sup>.

Las zonas libres entre bloques se proyectan como zonas ajardinadas con pasos de comunicación entre ellas y acceso pavimentado de vehículos hasta el garaje.

Se proyectan zonas de juego de niños en el exterior, sobre la cubierta del garaje.

En resumen, se trata de un conjunto de bloques escalonados con una composición de huecos y de distribución del programa en planta, en la idea inspiradora del proyecto original de Sota.

## Estructura urbana

La trama urbana queda perfectamente definida en el plan Temático PT-8, "Fuencarral B", no siendo tema a desarrollar en este proyecto. Tan sólo resaltar la idea directriz del Plan de conservar la trama original del poblado de Fuencarral.

## Zonificación

Se desarrollan las zonas colindantes a los bloques con la idea de partida de ser espacios de relación de desahogo de los bloques a edificar.

Se proyectan paseos peatonales de intercomunicación entre bloques. Se ajardinan y crean espacios de juego de niños al exterior.

Se proyectan terrazas exteriores para espacionamiento de cada bloque en techo de garaje subterráneo y un acceso controlado para los usuarios de cada bloque.

Se proyectan los accesos a garaje de forma que interfieran lo mínimo en la urbanización, con pasos lo más directo posible desde las calles.

## Situación de los edificios

Sigue la traza original del poblado dirigido de Fuencarral B de forma radial, configurando perfil o silueta ascendente en altura, adaptada al nivel de terreno, en línea ascendente hacia la Avenida de los Infantes.

La situación viene prefijada en el Plan, por lo que no es elemento que haya sido diseñado en el presente proyecto.

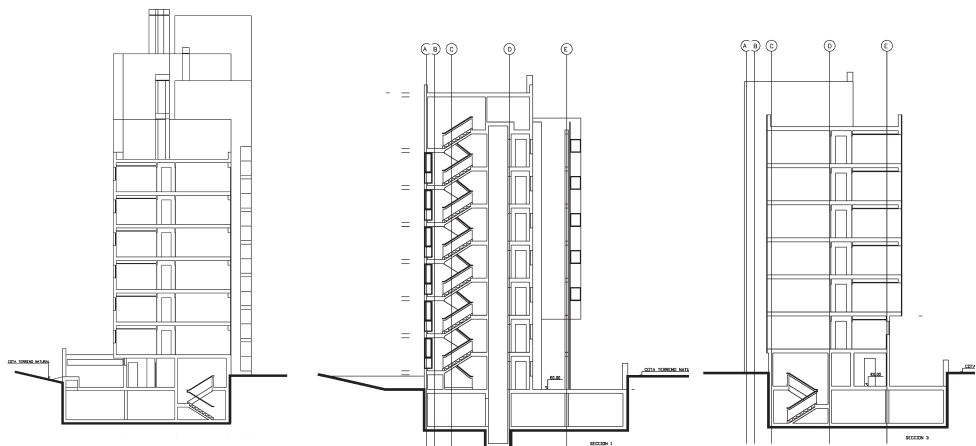
## Tipos de bloques, composición, imagen

Siguiendo el punto anterior, la trama diseñada en el Plan Temático, configura una disposición radial de los bloques, con perfil en línea quebrada ascendente siguiendo las curvas de nivel del terreno.

En este sentido, se proyectan bloques con volúmenes limpios que pueden evocar la arquitectura sutil de Alejandro de la Sota, adaptada perfectamente a las necesidades presupuestarias actuales.



Alzado S.



Vista de uno de los portales.



Vista S



Detalle huecos escalera en esquina



Alzado N.

**Análisis de costes:**

Subestructura: 42,01 €/m<sup>2</sup>  
 Cimentación tipo superficial con zapatas aisladas. Muros de hormigón armado.

Superestructura: 161,91 €/m<sup>2</sup>  
 Estructura tradicional de vigas planas de hormigón armado. Forjados de viguetas semirresistentes de hormigón pretensado. Cubierta plana no transitable, aislamiento de 40 mm y transitable. Escaleras de losa de hormigón. Paredes exteriores de fábrica de ladrillo macizo, cara vista 1/2 pie. Paredes interiores de fábrica de ladrillo macizo tosco de 1/2 pie. Particiones de placa cartón yeso con estructura metálica. Puertas exteriores de aluminio lacado en viviendas y acero en garajes y servicios. Ventanas de aluminio lacado con cimilit 4/6/4. Puertas interiores de madera maciza.

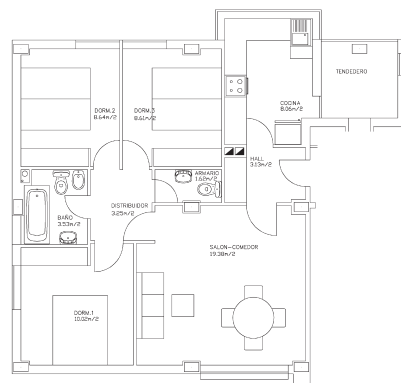
Acabados interiores: 121,16 €/m<sup>2</sup>  
 Exteriores y zonas comunes enfoscados y guarnecidos. Acabado de paredes: alicatados de azulejo monococción 20x20, pintura pétreo, temple liso y esmaltes. Acabado de suelos: en viviendas terraza de 33x33 y baldosa vitrificada de 20x20, en zonas comunes hormigón y terrazos de 33x33 y piedra artificial en escaleras. Falsos techos de escayola lisa.

Instalaciones: 67,03 €/m<sup>2</sup>  
 Ascensores eléctricos. Protección: extracción en garaje, extintores y Bies. Eléctricas: RBT. Comunicaciones: portero automático, telefonía y antena TV. Calefacción y agua caliente sanitaria: caldera a gas, radiadores de chapa de acero y tuberías de polibutileno. Instalaciones de gas: Tuberías de acero 2440 y de cobre. Tratamiento de aire: Ventilación forzada en garaje. Saneamiento. PVC colgado. Pluviales: PVC. Equipamiento de cocinas: placa de 3 fuegos de gas y 1 eléctrico, con horno.

Trabajos complementarios: 16,46 €/m<sup>2</sup>  
 Urbanización con soleras, pavimentos y bordillos. Jardinería: Plantas con riego e iluminación.

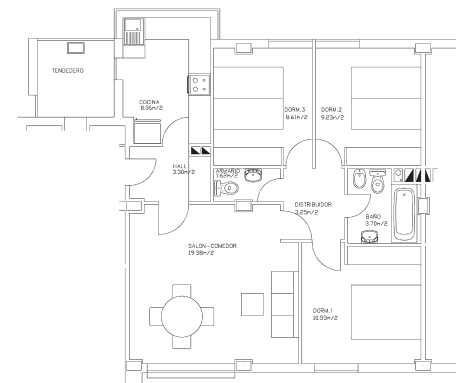
Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 99,65 €/m<sup>2</sup>  
 Costes de gestión, honorarios facultativos y licencia de obra.

- Coste total: 508,22 €/m<sup>2</sup>
- a) Estructural: 203,92 €/m<sup>2</sup>
- b) Equipamiento: 188,19 €/m<sup>2</sup>
- c) Operación: 116,11 €/m<sup>2</sup>



TIPO-1  
 SUPERFICIE UTIL VIVIENDA=66,24 m<sup>2</sup>  
 0 5  
 ESCALA GRAFICA

Planta de vivienda Tipo I.



TIPO-2  
 SUPERFICIE UTIL VIVIENDA=67,53 m<sup>2</sup>  
 0 5  
 ESCALA GRAFICA

Planta de vivienda Tipo II.

