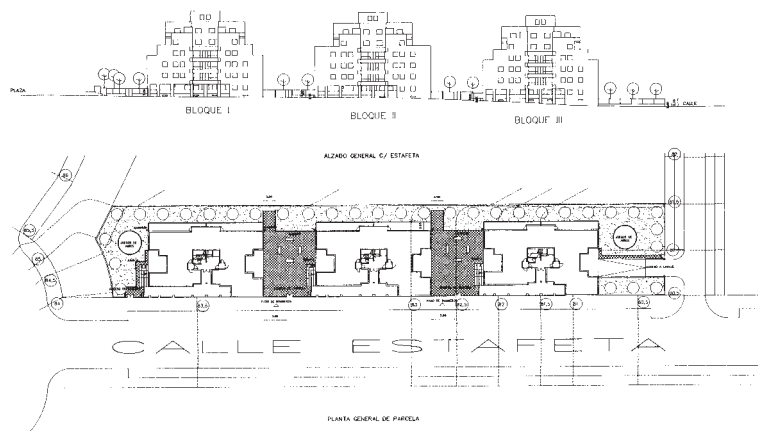


3 edificios de 60 viviendas y 78 plazas de garaje

Madrid



Vista general



Emplazamiento y alzado general

Memoria

Se trata de un conjunto de tres edificios de 20 viviendas cada uno, de Protección Oficial y un garaje común para 78 plazas. El marco urbanístico es el del P.G.O.U. de Madrid-1985 con planeamiento de desarrollo en la figura del P.P. I-9 "Oeste de San Fermín", en un único polígono de actuación mediante sistema de expropiación y con asunción de costes de urbanización a cargo de presupuestos municipales. La manzana que nos ocupa tiene el número 18 en el Plan Parcial, se permite la edificación residencial colectiva grado 3 en base a tipologías edificatorias de bloque abierto, fachadas en línea continua marcando la alineación exterior pública.

Programa de necesidades

Según el estudio realizado, en función de las características del Plan 18.000 y de las demandas de los miembros de la Cooperativa, la promoción debía resolver preferentemente tipos de viviendas de 3 ó 4 dormitorios de superficie media, dentro de los baremos de la V.P.O. El ajuste del proyecto a los requisitos del planeamiento, conduce a viviendas de cerca de 90 m² útiles, por lo que se ha optado preferentemente por proyectar viviendas de 4 dormitorios, que se adaptan bien, tanto a los requisitos del planeamiento como a las necesidades intrínsecas de la promoción.

Características del Proyecto

Planteamiento General:

El conjunto se configura en tres bloques separados con fachada sobre la alineación exterior, con ajardinamiento posterior y en los laterales extremos. Entre los bloques se coloca una zona de estancia embalsada, aprovechando el techo del garaje. El garaje se sitúa en la planta sótano ocupando la superficie bajo rasante desde el primer bloque hasta el tercero y con acceso mediante rampa por el lado Norte, dotándolo con acceso peatonal desde los tres porta-

les. Se accede a la parcela, mediante tres entradas situadas en la calle Estafeta, pasando en la zona común de urbanización exterior, desde este espacio, con las rampas y escaleras necesarias se alcanza la plataforma sobre la que se levantan los bloques y atravesando los soportales de entrada se llega a los portales.

Los Edificios:

Se han elegido distribuir las viviendas en tres bloques, para conseguir dar acceso a cuatro viviendas por planta con un solo núcleo de comunicaciones, consiguiendo viviendas con tres orientaciones y ventilación cruzada. Los bloques tienen cinco alturas y un ático retranqueado con un patio central que arranca desde la planta primera y con el que se proporciona iluminación y ventilación natural, no sólo a la caja de escalera, sino también a los vestíbulos de acceso a la vivienda, consiguiendo una buena calidad ambiental en las zonas comunes del edificio, de tal manera que el tránsito por las zonas comunes hasta las viviendas sea muy agradable.

Las viviendas:

Las viviendas se distribuyen con el criterio de separar la zona de dormitorios del resto de piezas, se renunció por parte de la propiedad a comunicar uno de los dormitorios con lo que se hubiera conseguido un segundo sistema de circulación interna, sin pasar por el vestíbulo, que hubiera potenciado la flexibilidad en el uso de la vivienda, además de posibilitar la utilización del cuarto dormitorio como área de estancia bien independiente, bien incorporada al salón, considerando que la demanda del cuarto dormitorio responde a la necesidad de un mayor espacio vital más bien que un espacio para el uso estricto de dormir. En estas condiciones la distribución resulta convencional, aunque dentro de eso y una vez conseguida la ventilación cruzada, se ha modulado el perímetro del salón-comedor para facilitar el amueblamiento con varios ambientes y buscar vistas laterales, bien con ventanas en ángulo o utilizando miradores. En las cocinas se ha previsto un desarrollo lineal del

mobiliario y de los electrodomésticos, para disponer de un ensanchamiento utilizable como zona de desayunos, que también podría ser amueblado en caso de necesidad. En los dos últimos pisos las viviendas se desarrollan en dúplex para aprovechar el juego de terrazas que posibilita la ordenanza en los retranqueos obligatorios. Se accede a ellas por la planta superior para que la estancia y la cocina accedan a las terrazas resultantes.

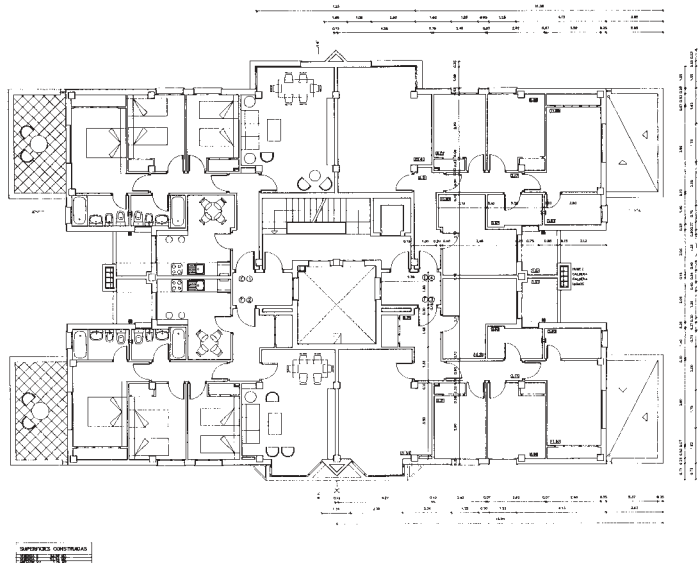
La composición:

Aprovechando las posibilidades de un perímetro libre en las plantas y las posibilidades de las terrazas en las plantas superiores, se ha compuesto un juego de volúmenes escalonado, con mayor peso en las plantas inferiores, usando en la composición hasta los conductos de ventilación. El edificio intenta expresarse con naturalidad, apareciendo los huecos donde más conviene a la habitación correspondiente procurando únicamente las naturales alineaciones de los mismos. En la fachada principal se han agrupado los miradores de los salones en un cuerpo central, combinándolos con jardineras corridas y un elemento separador que impide vistas entre ellos. En la fachada posterior, los salones se agrupan en un cuerpo saliente y se disponen las ventanas en el ángulo.

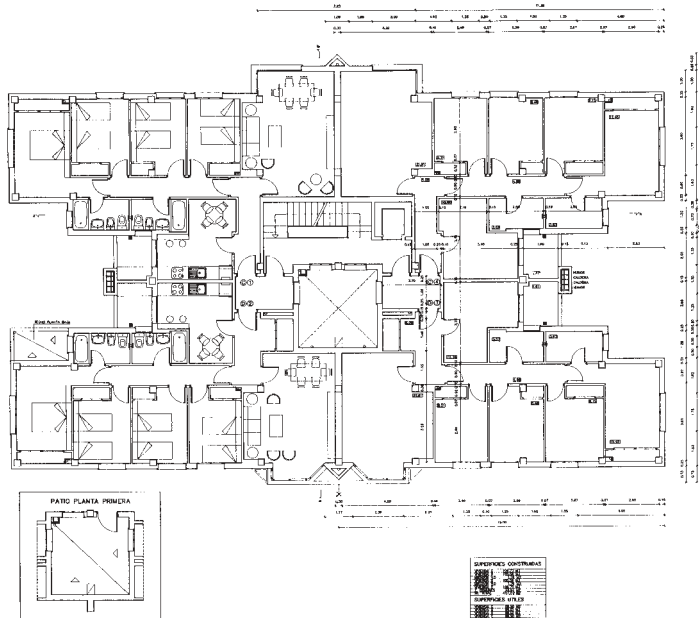
La obra:

Gracias al esfuerzo de todos los agentes intervinientes se ha conseguido encajar dentro del reducido presupuesto característico de una V.P.O., algunas calidades y diseños singulares como mármol de carrara en portales, y detalles especiales de cerrajería en barandillas, puertas del portal y cerramientos. Se ha conseguido un precio magnífico para las viviendas de 10.700.000 pts. para las de tres dormitorios y de 11.700.000 pts para las de cuatro, incluyendo la plaza de aparcamiento. Un breve comentario para establecer una referencia cultural de la obra: en este proyecto se ha pretendido utilizar soluciones que no puedan ser consideradas como "modernas" buscando valores intrínsecos de la arquitectura que consigan una mayor perdurabilidad.

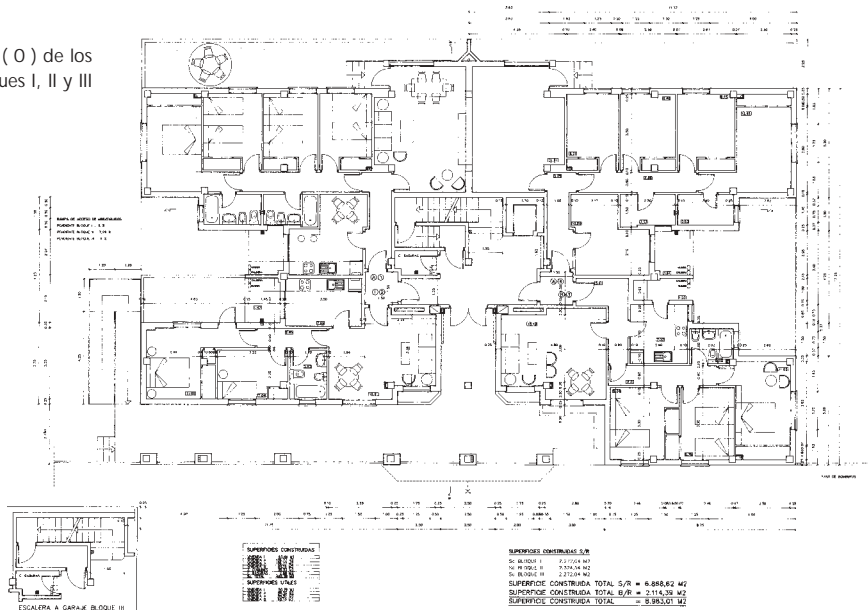
Planta tercera (3) de los bloques I y III



Planta tipo (1 y 2) de los bloques I y III; (1 a 3) en el bloque II



Planta baja (0) de los bloques I, II y III



Autores:

Joaquín López Visús y Paloma Fernández González.

Proyecto:

3 edificios de 60 viviendas y 78 plazas de aparcamiento

Localización:

C/ Estafeta nº 8, 10 y 12, en la colonia " Oeste de San Fermín", Usera, Madrid

Promotor:

San Fermín 18.000, S. Coop.

Dirección facultativa:

Joaquín López Visús y Paloma Fernández González (arquitectos), Juan Luis Marín y Antonio Gallego (arquitectos técnicos). Jefes de obra de la constructora: René Durán y Ernesto López.

Técnicos especialistas:

SERPROGESA (gestora), Florentino Moretón (cálculo de estructuras), Bureau Veritas (control de proyecto y estructuras), Euroestudios (control de calidad).

Constructor:

OHL

Subcontratistas y consultores:

Peldaños escalera, Horvi Madrid, S.L.; revestimiento monocapa, D.F.C., S.L.; vierteaguas y albardilla de hormigón polímero, Ulma hormigón polímero; solados de mármol Carrara, Arpintec, S.L.; parqué de roble y rodapié, Parquesite, S.A.; carpintería interior de madera, Rostala, S.A.; armarios Arcade, Discocina, S.A.; carpintería exterior de aluminio, Emiliano Madrid, S.A.; acristalamiento, ACOVISA; instalación de fontanería, calefacción y gas, Firmogas, S.A.; instalación eléctrica, Zavel, S.A.; ascensores, Orona, S.C.; pinturas, J. Ibarra, S.A.; buzones, Buzones Villanueva; revestimiento yeso, Tecnico S.L.; Extracción CO garaje, Instalaciones de aire Aranjuez, S.L.; puertas metálicas, Metal-Fire, S.L.; sanitarios y grifería, Grupo Resser 95, S.L.; terrazos, Terrazos Andalucía; rodapié, Trusplas, S.L.; calderas, Saunier Duval Dicoso, S.A.; puertas automáticas de caraje, GAUSS; sellados carpintería de aluminio, Alfonso Sánchez; cerrajería, GARMISA; excavación de tierras, Samejo, S.A.; saneamiento enterrado, Taim, S.A.; estructura, Herpeni, S.L.; material forjado, Brigón, S.A.; albañilería, Herpeni, S.L.; ladrillo cara vista, Cerámica Malpesa, S.A.; cubiertas e impermeabilizaciones, Sinasfal, S.A.; aislamiento de cámaras, Aistercom, S.L.; techos de escayola, Escayolas Fuenlabrada; techos de lamas, Tesuis Aranjuez, S.L.; solados y alicatados, Construcciones Jocoex; materiales de solados y alicatados, Discesur, S.A.

Fecha de inicio de obra:

17 de Agosto de 1995

Fecha de terminación de obra:

18 de Febrero de 1997 (certificación final de obra).

Coste:

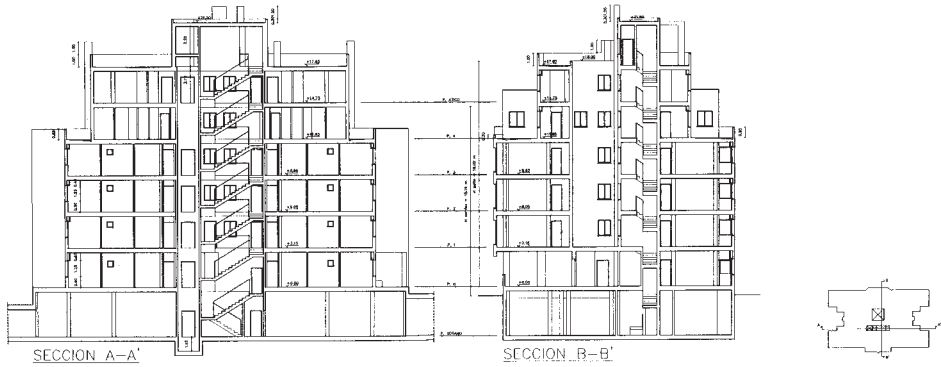
444.810.971 pts.

Superficie construida total:

8.983,01 m²

Fotografía:

Joaquín López Visús.



Sección por el núcleo de comunicaciones

Sección por portal



Alzado principal



Alzado lateral

Análisis de coste

Subestructura: 4.421 pts/m²

Cimentación compuesta por pilotes bajo pilares y muros de contención perimetrales con cemento sulforresistente hasta una profundidad aproximada de 12 m. Encepados, vigas riostras y movimiento de tierras.

Superestructura: 26.467 pts/m²

Compuesta por estructura, forjados, cubiertas, losas peldañeadas, muros de cerramiento de ladrillo visto con aislamiento y cámara de aire, particiones de ladrillo, ventanas de aluminio lacado oscilobatientes con vidrio doble y perfil europeo, puertas interiores plafonadas en sapelly y puerta de entrada blindada.

Acabados interiores: 8.407 pts/m²

Acabado de paredes con guarnecido y enlucido de yeso, pintadas al temple goteado, solados interiores en parquet colocado en espiga y rodapié de roble, en cocina y baños plaqueta de gres, alicatados en paredes de cocinas y baños con plaquetas cerámicas, escalera de dúplex en madera de roble, peldañado de piedra artificial, portal solado y zócalo de mármol de carrara.

Instalaciones: 7.944 pts/m²

Ascensores, instalaciones de protección, eléctricas, de comunicaciones, gas natural, calefacción, fontanería, saneamiento, extracción de humos.

Trabajos complementarios: 728 pts/m²

Movimiento de tierras, jardinería, red de riego, urbanización de parcela.

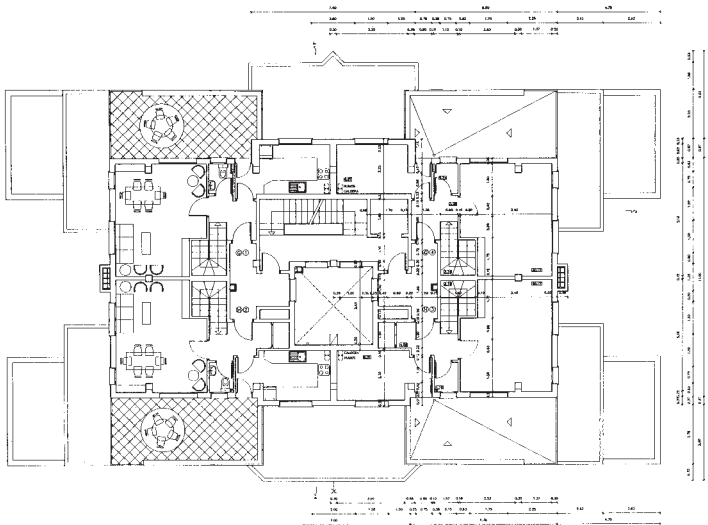
Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros:

Comprende honorarios de gestión, honorarios de arquitectos, arquitectos técnicos y peritos industriales, Licencia de Obras, tasas urbanísticas, Licencia de Primera Ocupación, seguro decenal, escrituras y registros, sin datos.

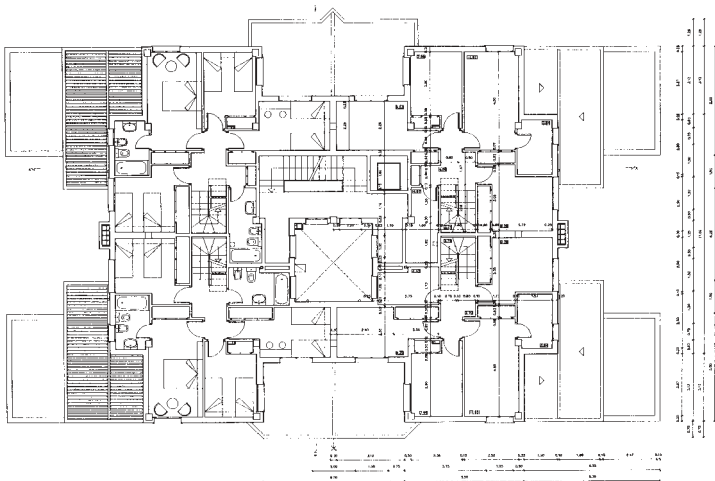
Coste total: 49.517 pts/m²

a) Estructural: 30.888 pts/m²

b) Equipamiento: 16.351 pts/m²



Planta ático (5) de los bloques I, II y III



Planta cuarta (4) de los bloques I, II y III



Detalle del remate de cornisa



Vista del remate de fachada



detalle de la terraza del ático



Vista del jardín trasero

Lecciones aprendidas

En este proyecto las soluciones constructivas y estructurales han sido premeditadamente convencionales, para huir de técnicas que por ser innovadoras conllevan, por falta de rodaje, un cierto grado de riesgo en su aplicación, por lo que necesitan de un presupuesto algo más elevado del que se ha dispuesto en esta obra. Por esto, el proceso constructivo no ha producido enseñanzas dignas de mención salvo la de que ninguna obra es igual a la anterior y siempre se añade alguna experiencia nueva. En este caso lo que ha sido relevante es la experiencia de la participación de la cooperativa en el proceso de realización del proyecto y su implicación en la obra. En las cooperativas es costumbre que el "consejo rector "nombre una" comisión de obras" que se encarga de realizar inspecciones periódicas de las mismas y de paso decide sobre algunas cuestiones como la elección de determinados materiales de acabados como alicatados, solados, colores de pinturas, etc.

En la fase de confección del proyecto, el programa de necesidades propuesto por los Arquitectos fue aceptado con ligeras modificaciones por parte de la cooperativa. Una vez aprobado éste, el desarrollo del proyecto acoplando el programa a las características de la parcela y a las ordenanzas municipales no presentó grandes problemas una vez que se explicaban convenientemente las ventajas e inconvenientes de las soluciones planteadas. En este sentido hay que reconocer que el grado de satisfacción de la cooperativa en general con los valores tanto funcionales como estéticos del proyecto fue muy alto, y hay que agradecer al consejo rector el apoyo y el impulso dado a las propuestas realizadas por los Arquitectos, sobre todo cuando éstas se han alejado de posiciones convencionales y eran difíciles de controlar por parte de profanos.

Hasta aquí el cauce de participación fue correcto y produjo buenos resultados. No hubo interferencias en el trabajo de los proyectistas y las soluciones se pactaron, con las naturales renuncias en algunas intencionalidades por parte de los Arquitectos. En la fase de elección de los materiales, la cooperativa desbordó el cauce de participación tácitamente pactado, considerando este ámbito como de decisión exclusiva de los propietarios, de tal modo que la comisión de obras se arrojó la prerrogativa de elegir en representación del resto, considerando el tema como de decoración interior y curiosamente más femenino que masculino. La Dirección Facultativa alegó ante esto que se trataba de una elección de carácter técnico de la que forman parte aspectos como durabilidad, materiales, posibilidades de colocación, precio, resistencia, formas, armonización de colores, etc. y que la comisión no tiene formación suficiente para valorarlos y mucho menos para representar a otros.

Con esto se consiguió reducir el proceso a los elementos interiores de las viviendas, resguardando todo lo referente a elementos comunes, desde la elección del ladrillo hasta el diseño del portal. El resultado fue que las elecciones realizadas, salvo las decisiones tomadas en asamblea, no dejaron satisfechos completamente al resto de los cooperativistas, con lo que el objetivo de la participación de conseguir un producto más acorde con los gustos de los propietarios, no se cumplió y además se perdió la posibilidad de utilizar mejores materiales y diseños atractivos como dibujos en suelos (dameros, etc.) y paredes utilizando listelos o piezas de distintos colores, etc. La consecuencia o la lección aprendida podría consistir en la necesidad de contener el proceso de participación de una cooperativa dentro de unos límites razonables, que permitan el conocimiento previo de las viviendas por parte de sus propietarios pero que no impidan la adopción de soluciones más avanzadas, por el simple hecho de no haber sido visualizadas anteriormente.