

Proyecto de 70 viviendas de Protección Oficial, locales y garaje

Madrid

Memoria

La parcela sobre la que se desarrolla el proyecto es el resultado de la expropiación y posterior derribo de una serie de viviendas en mal estado o fuera de ordenación, cuyos propietarios serán realojados en edificios de nueva planta en el propio barrio. El solar está delimitado por las calles del Delfín, Rafael Ceballos, Avenida de Asturias y Magnolias, no existiendo edificaciones a conservar. Por tanto, el proyecto es de manzana y se acomete de manera unitaria. La futura Avenida de Asturias se desarrolla en dirección NO desde la Plaza de Castilla, dividiendo el barrio en dos zonas, Valdeacederas a su izquierda y La Ventilla a la derecha. La manzana B16 se encuentra en Valdeacederas, a escasa distancia de la Plaza de Castilla.

El solar tiene forma trapezoidal, con las dimensiones ya indicadas, existiendo chaflán recto en los encuentros de la calle Delfín con Magnolias y con Rafael Ceballos. El solar tiene una superficie de 2.156,70 m². Linda al oeste con la calle Rafael Ceballos, al norte con la Avenida de Asturias, al este con la calle Magnolias y al sur con la calle Delfín. La parte sur es la más elevada, presentando las calles Rafael Ceballos y Magnolias acusadas pendientes hacia la vaguada que define la Avenida de Asturias, que a su vez asciende en dirección a la Plaza de Castilla. Las cotas de las calles se reflejan en planos.

El planeamiento vigente en la parcela es el correspondiente a la ZONA 4 del actual Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, edificación en manzana cerrada, estando pendiente de aprobación la Modificación del Plan en el ámbito P.R. 6.1-R Avenida de los Curtidores (de Asturias), en el cual es de aplicación la ordenanza correspondiente a la Zona 4.

El proyecto de derribo correspondiente a esta manzana contempla la retirada de todas las instalaciones existentes, así como la correcta colocación de aquellas que como el teléfono o luz pudieran cruzar la parcela, por lo que el solar resultante carece de servidumbres, encontrándose libre de cargas y gravámenes. Por otro lado, se utilizan las redes de agua, luz, teléfono, gas y saneamiento existentes, aptas para resolver las necesidades de esta nueva edificación, proyectándose la realización de las acometidas correspondientes. El proyecto se redacta de acuerdo con las necesidades del programa, ajustadas a las condiciones específicas de la parcela, que determinan la solución adoptada. Al ser 70 el número de viviendas, se disponen dos viviendas para minusválidas en planta baja. El proyecto se redacta de acuerdo con las normativas de viviendas de protección oficial y la



ordenanza correspondiente a la Zona 4 del Plan General de Ordenación Urbana, teniendo en cuenta además el Plan Especial de la Avenida de Asturias.

Al ser las calles Rafael Ceballos y Magnolias de ancho inferior a 12 m, la altura máxima es de tres plantas con ático. La Avenida de Asturias, con la nueva alineación, permite la construcción de seis plantas más ático. La calle Delfín, con ancho superior a 12 m, permite la edificación de cuatro plantas más ático. No se ha agotado de manera general el fondo máximo edificable de 12 m, en línea paralela a fachada, con el consiguiente trasvase de edificabilidad a los áticos.

Se respetan las alineaciones exteriores en su totalidad. Los edificios ocupan la superficie delimitada exteriormente por la línea de fachada, e interiormente por una trama paralela y perpendicular a la calle Rafael Ceballos, como se ve en los planos de urbanización y arquitectura. La manzana se entiende como una unidad formada por distintos edificios estructural y funcionalmente independientes a los que se accede a través del patio mancomunado, con entradas desde la calle Delfín, a nivel, y la avenida de Asturias, con una gran escalinata.

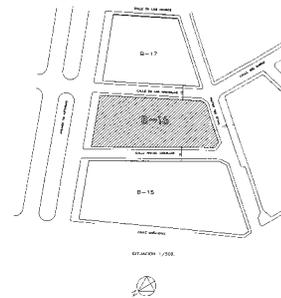
El EDIFICIO A se configura como un bloque lineal con forma de U, adaptado a la pendiente de la Avenida de Asturias en planta baja, que define su alineación en su frente más largo, en la que se sitúan dos locales en esquina, ambos con sótano, así

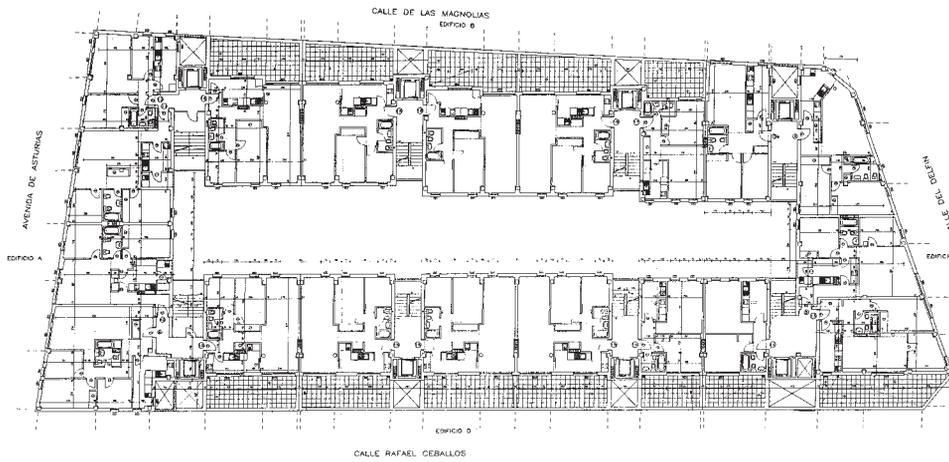
como la gran entrada al patio de manzana mancomunado, que actúa como distribuidor desde el que se accede a los portales. En la calle Rafael Ceballos se ubica el acceso, rodado y peatonal, al garaje-aparcamiento, que ocupa también en sótano parte del edificio, mientras que en la calle Magnolias, correspondiendo al portal 1A se sitúa una vivienda en planta baja. El resto de las plantas, cuatro y ático, se destina viviendas, 23 en total, tal como se ve en los cuadros adjuntos.

El EDIFICIO B, alineado con el edificio A en su frente a la calle Magnolias, se resuelve como bloque rectangular, con acceso desde el patio de manzana, aloja en su sótano parte del garaje-aparcamiento, mientras que en cada una de sus cuatro plantas (baja, primera, segunda y ático) se disponen cuatro viviendas, dos por portal, hasta alcanzar el total de 16 unidades.

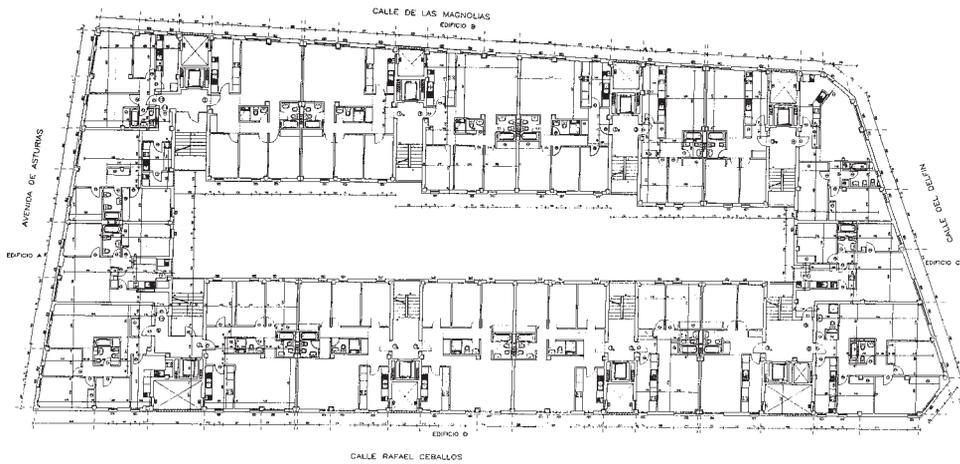
El EDIFICIO C es otro bloque similar al edificio A, alineado en su frente más largo a la calle Delfín. En planta baja, en la que no hay viviendas, se sitúan el acceso al patio de manzana, sin peldaños, y locales comerciales. La planta baja se completa con los portales 1C y 2C, mientras que las tres plantas restantes (primera, segunda y tercera) se sitúan 15 viviendas. El sótano se destina también a garaje-aparcamiento, y existe una salida peatonal del mismo a la calle Delfín.

El EDIFICIO D es igual al B, con la diferencia de que su alineación interior es paralela a la de fachada, y por consiguiente, continua.

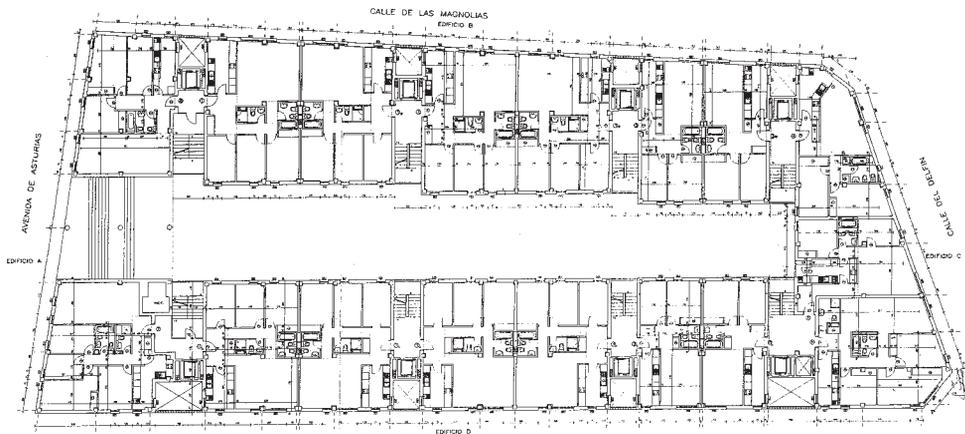




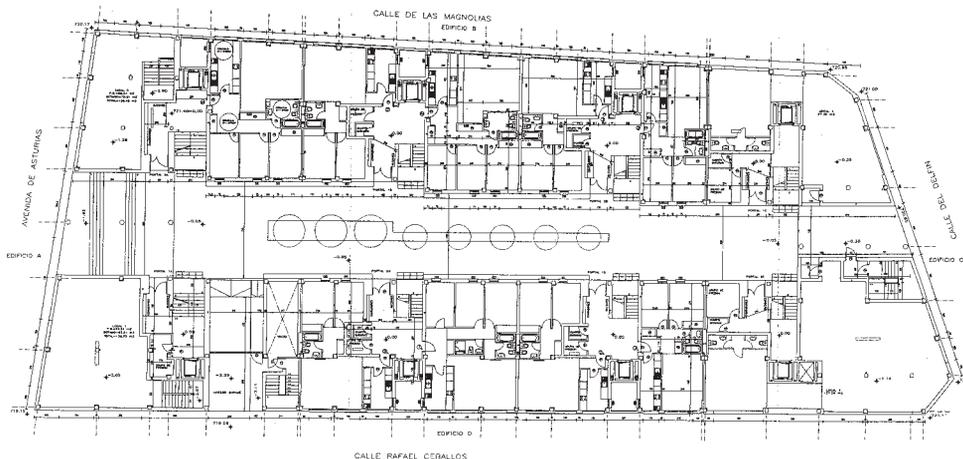
Planta tercera (3)



Planta segunda (2)



Planta primera (1)



Planta baja (0)

Autores:

Pedro Casariego Hernández-Vaquero, Juan Casariego Córdoba, Antonio Arean Hernández y José Ángel Vaquero Gómez

Proyecto:

Proyecto de 70 viviendas de Protección Oficial, locales y garaje en la manzana B-16 de La Ventilla.

Localización:

Avda. de Asturias, Tetuán. Madrid.

Colaboradores:

Javier González Moreno y Guillermo Soler Lara (aparejadores).

Promotor:

Instituto de la vivienda de Madrid - IVIMA

Dirección facultativa:

Pedro Casariego Hernández-Vaquero, Juan Casariego Córdoba, Antonio Arean Hernández y José Ángel Vaquero Gómez (dirección de obra) y los técnicos funcionarios de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de O.P.U.T. Rafael Serrano González (arquitecto) y Laura Martín Vizán, Oscar Miranzo Torres (arquitectos técnicos).

Técnicos especialistas:

Bureau Veritas Español, S.A. (Control de proyecto, materiales y ejecución), Cemos Ingenieria y Control (laboratorio de control de materiales), Departamento Técnico de O.H.L. (asistencia en instalaciones y estructura).

Constructor:

Construcciones LAIN, S.A.

Subcontratistas y consultores:

Sanitarios y grifería, Calvo y Munar; calderas, Ferrol; terrazo, Pavimentos Getafe; forjados (viguetas y bovedillas), Prearco; acero corrugado, Megacero; hormigón, Mahorsa; ladrillos, Cetosa; azulejos, Cerámica Arrandis; puertas cortafuego, Metal Fire; instalación eléctrica, Benito, S.A.; instalación de calefacción y fontanería, Luxor Instalaciones; instalación de gas, Cengas; ascensores, Ascensores Embarba; mármol portales, Dutil y Riquelme; vidrio, Cristalerías Vitral; impermeabilizaciones, Sinasfal; carpintería de aluminio, Talleres Amal; carpintería de madera, Losema; pladur, Teytap; estructurista y ferralla, Cabarti Estructuras; pinturas, Pinturas Aguilar; albañilería, Proribat; movimiento de tierras, Florencio Montero y soladores, Prosoal.

Fecha de inicio de obra:

18 de Junio de 1996

Fecha de terminación de obra:

25 de Mayo de 1998

Coste:

520.548.800 pts.

Superficie construida total:

8.800,49 m²

Fotografía:

Juan Casariego Córdoba

Datos proporcionados por el IVIMA.

Análisis de coste

Subestructura: 5.927 pts/m²

Zapata corrida en todo el perímetro de muros de contención y zapata aislada en la base de pilares con hormigón H-200 y armado con acero AEH-500 según cálculo para resistencia de terreno de 2,5 Kg/cm².

Superestructura: 32.991 pts/m²

Estructura de hormigón armado, con forjados semirresistentes, cubierta plana invertida, cerramiento de fachada con ladrillo cara-vista, divisiones interiores de vivienda con tabique de placa de yeso, carpintería exterior de aluminio anodizado, carpintería interior de hoja maciza de aglomerado y chapado melaminado.

Acabados interiores: 7.724 pts/m²

Acabado de paredes y techos de viviendas en pintura al temple goteado fino y, en locales húmedos con alicatado de azulejo, solado de viviendas en terrazo pulido "in situ", falso techo de escayola en locales húmedos y vestíbulo de distribución, acabado de portal en mármol crema marfil.

Instalaciones: 7.019 pts/m²

Saneamiento general mediante colectores de PVC, fontanería con tubería de polibutileno, electricidad con cable bajo tubo semirrígido, calefacción con tubería de polibutileno, caldera individual y paneles de chapa de acero con convector, gas con tubería de cobre, ascensores eléctricos para seis personas, equipos de detección y protección de incendios en garaje, instalación de antena colectiva y telefonía.

Trabajos complementarios: 201 pts/m²

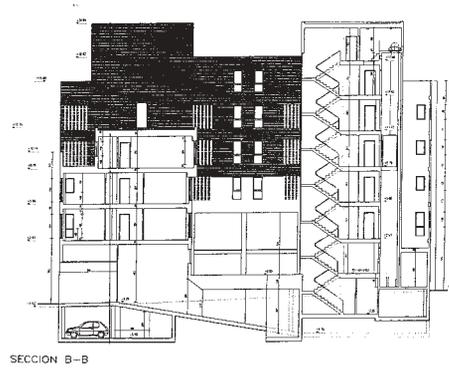
Urbanización interior con pavimento de adoquines de hormigón, jardineras con relleno de tierras y ajardinamiento con plantas.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 5.288 pts/m²

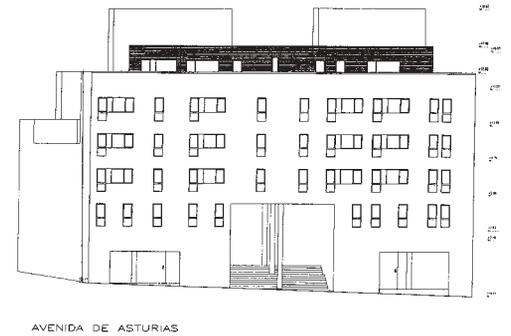
Redacción del proyecto básico encargado directamente por el IVIMA, redacción del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad encargado por la empresa adjudicataria de la ejecución, Control de Calidad del Proyecto de ejecución y final de obra, licencias de obra y actividades y 1ª ocupación y funcionamiento del garaje y póliza de daños a la edificación de garantía decenal.

Coste total: 59.150 pts/m²

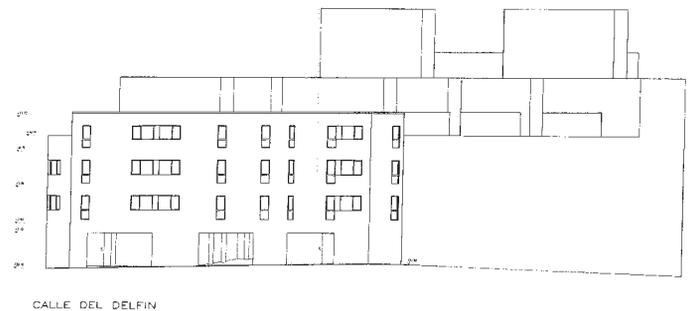
- a) Estructural: 38.917 pts/m²
- b) Equipamiento: 14.743 pts/m²
- c) Operación: 5.489 pts/m²



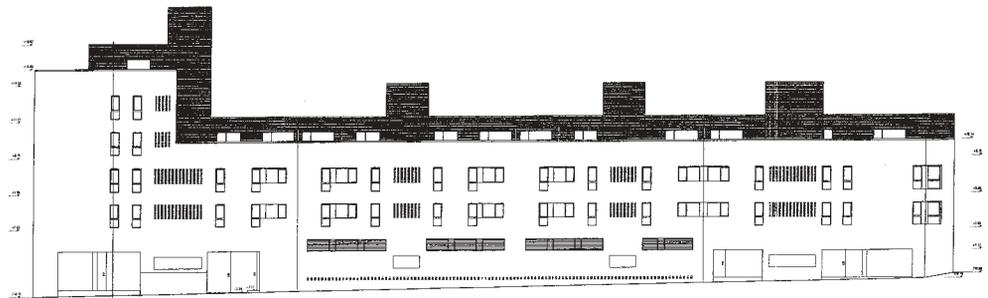
Sección por el acceso al garaje



Alzado NE



Alzado S



Alzado NO



Alzado NO



Vista general O



Vista del patio de manzana



Vista exterior de los huecos de escalera

