

26 Viviendas de Precio Tasado, un local comercial y 30 plazas de garaje

Madrid

El presente Proyecto describe la construcción de veintiséis viviendas de Precio Tasado, un local comercial y 30 plazas de aparcamiento. El proyecto se designa como Edificio I, y pertenece a la 2ª fase de una promoción global de 77 viviendas, 6 locales comerciales y plazas de aparcamiento. La 1ª fase (edificios II y III) ha sido ya construida.

Para la elaboración del proyecto ha sido determinante la ubicación de los solares, frente a la M-30, rematando a su vez la trama urbana de esta zona del Puente de Vallecas. Los tres solares se encuentran separados por dos calles de 10 m. de ancho y dan frente a la calle de nueva apertura prácticamente paralela a la Avenida de la Paz. Los solares tienen una ligera pendiente hacia el Oeste de modo que se mantiene la misma rasante en cada uno de ellos. Se ha propuesto una solución homogénea para los tres edificios, dentro de lo posible y dada la configuración tan diferente entre ellos. En los tres edificios se ha procurado mantener una serie de parámetros similares para la distribución de viviendas y accesos.

En el edificio I (así como en el II de la fase anterior) el acceso se ha proyectado a través de un patio de manzana donde se localizan los distintos portales. De este modo se pretende mantener un patio central cuidado, ya que a él vierten los dormitorios, cocinas y escaleras de todas las viviendas. Todos los salones se han ubicado en las fachadas exteriores. Todas las cocinas se han proyectado con tendedero propio cerrado, evitando de este modo las vistas desde el exterior.

Se ha procurado no ofrecer una imagen seriada, teniendo en cuenta que el conjunto de los tres edificios tiene una longitud de 144 m. Con este criterio, se han agrupado de dos en dos los huecos exteriores de dormitorios, dotándolos de persianas mallorquinas correderas en fachada, lográndose de este modo que la imagen de los edificios sea cambiante en función de la posición que adopten las celosías. Especial consideración, debido a la amplitud de espacio libre que existe delante de los edificios, ha merecido la disposición de los elementos de cubierta. Con la intención de conseguir



Vista de la fachada O del edificio I

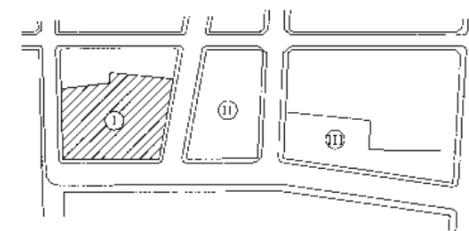
que esta planta no aparezca "salpicada" de case-tones de maquinaria, se han agrupado éstos dos a dos, uniéndose con marquesinas caladas que palien parcialmente el soleamiento de cubierta. Como material de fachada se ha optado por un ladrillo de arcilla clara con mortero bastardo, evitando el uso de cualquier otro material, excepto en dos zonas en las que queda vista la estructura del edificio y potencia el ladrillo como "la piel" de ésta. En la planta baja se han previsto hiladas de ladrillo rehundidas cada 90 cm., tratando de unificar formalmente los usos de vivienda y locales con un zócalo común a los tres edificios. El peto de las cubiertas se ha horadado con huecos de 25 x 25 cm. favoreciendo la imagen de una coronación común a toda la promoción. En las parcelas de mayor dimensión, edificios I y II, se han ubicado los portales, cuatro y tres respectivamente, en el interior de la parcela, sirviendo el patio de espacio previo a las viviendas, formando un cuidado entorno de estancia.



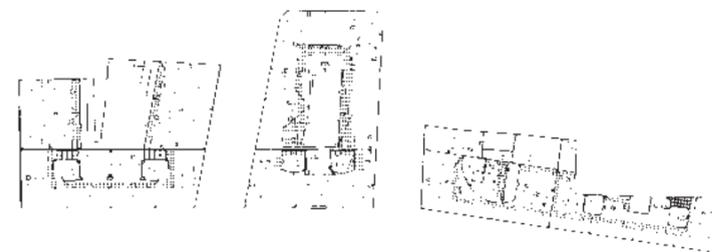
Vista general desde el SO



Vista del edificio III desde el NO



Emplazamiento



Planta general del conjunto



Alzado general O

Autores del proyecto:

Javier Fuster Galiana

Proyecto:

26 Viviendas de Precio Tasado, un local comercial y 30 plazas de garaje. 2ª fase.

Localización:

Calle Melquiades Biencinto, Madrid.

Promotor:

Empresa Municipal de la Vivienda (E.M.V.). Dirección de Nueva edificación y Mantenimiento.

Dirección facultativa:

Javier Fuster Galiana (arquitecto) y Joaquín Lezcano Lázaro (arquitecto técnico)

Coordinadores de la E.M.V.:

Carlos Expósito Mora (arquitecto) y Adela Secades Ariz (arquitecto técnico)

Técnicos especialistas:

Joaquín Lezcano Lázaro (estructura), Tecsoi S.L. (instalaciones) e INTEINCO, Instituto Técnico de Inspección y Control S.A. (control de calidad)

Constructor:

OBRASCON-HUARTE

Subcontratistas y consultores:

Estructuras, Arquitrabe; movimiento de tierras, Luis Minarro; pavimento de hormigón, Pavimento Salcer; ferralla, Ferralla Albacete; solera, Hnos. Vera; piedra artificial, Aranjuez; albañilería, yesos y limpieza de fachadas, CERYMAR; pocería, EMIUR; rozas, Rozas Castilla; escayola, Avila Decoración; cristal, CONSTRUGLASS; carpintería de madera, INTRAMA; persianas, PERSALU; puertas de garaje, TIETAR; pintura, fontanería, SERIMAT S.L.; proyectados, Revestimientos Soría; impermeabilizaciones, SEMACON; COMIN, S.A.; calefacción, SYNTEC INSTALACIONES; gas, Gas Osuna; ascensores, Dúplex Ascensores; electricidad, ANTEFON; mármoles y granitos, MARTONGA; cerrajería, Talleres Medina Molina; limpieza de viviendas, ASELIP; carpintería de aluminio, FERGA S.A. y parquet, RADISA.

Fecha de inicio de obra:

19 de Septiembre de 1997

Fecha de terminación de obra:

5 de Febrero 1999

Coste:

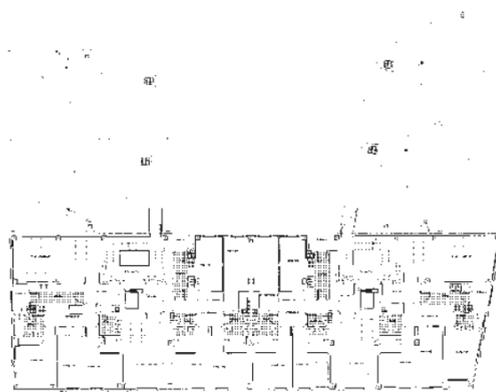
231.381.774 pts

Superficie construida total:

1.111,21 m²

Fotografía:

Eduardo Sánchez



Planta tercera (3)



Planta tipo (1 y 2)



Planta baja (0)

Análisis de coste

Subestructura: 26.183 ptas/m²
Muros pantalla mediante pilotaje in situ en perímetro solar y zapatas aisladas en el resto.

Superestructura: 104.733 ptas/m²
Estructura de hormigón armado y forjado con vigueta de hormigón y bovedilla cerámica. Cerramientos exteriores de 1/2 pie ladrillo visto de arcilla clara, aislamiento y tabique en exterior; ladrillo visto y enfoscado en patios. Tabiques de ladrillo hueco sencillo y ladrillo hueco doble. Carpintería exterior de aluminio lacado. Barandillas y antepechos en acero tubular, fábrica y celosía. Persianas enrollables de aluminio lacado con aislamiento interior y contraventanas exteriores de lama graduable de aluminio lacado de 80 mm. Vidrio con cámara 4 + 6 + 4. Carpintería interior de madera para barnizar tipo "mukali". Cubierta plana, con pavimento acabado peraltado.

Acabados interiores: 25.890 ptas/m²
Revestimientos de paredes con mortero de yeso en interiores. Pintura al gotelet (gota fina). Alicatados en cocinas y baños. Revestimientos de techos con mortero de yeso en interiores. Pintura al gotelet (gota fina). Escayola con fosa perimetral de 4x4 cm. en vestíbulos, pasillos y distribuidores, acabada al temple liso. En aseos y cocinas, escayola lisa acabada con pintura plástica. Suelos: Parquet de roble 25 x 7 cm. Gres 20 x 20 cm. Color gris mate en aseos y cocinas. Mármol crema marfil en escaleras.

Instalaciones: 38.735 ptas/m²
Fontanería: Red general en cobre, desagües en PVC, aparatos de porcelana. Instalaciones de Saneamiento de PVC. Ascensores, instalaciones de puesta a tierra. Telefonía e interfonía interior, antenas, TV y FM, pararrayos. Calefacción: Radiadores de chapa y calderas individuales de gas natural. Instalaciones de gas: Para cocina, calefacción y agua caliente sanitaria. Instalación contra incendios. Instalaciones de evacuación de humos y gases con conductos de hormigón. Cuarto de basuras común para todo el edificio. Instalaciones de ventilación con conductos de hormigón. Instalaciones de ascensores en los núcleos verticales que tienen cuatro alturas sobre rasante.

Trabajos complementarios: ptas/m²

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: ptas/m²

Coste total: 208. 225 ptas/m² (*)

- a) Estructural: 130.916 pts/m²
- b) Equipamiento: 64.625 pts/m²
- c) Operación: 12.684 pts/m² (*)

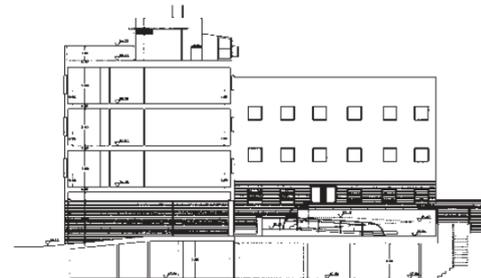
Estos datos se han obtenido a partir del coste total presentado en los créditos.



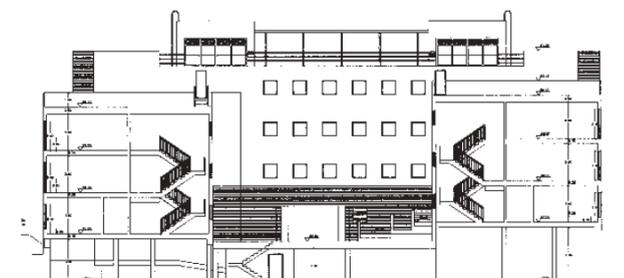
Alzado S



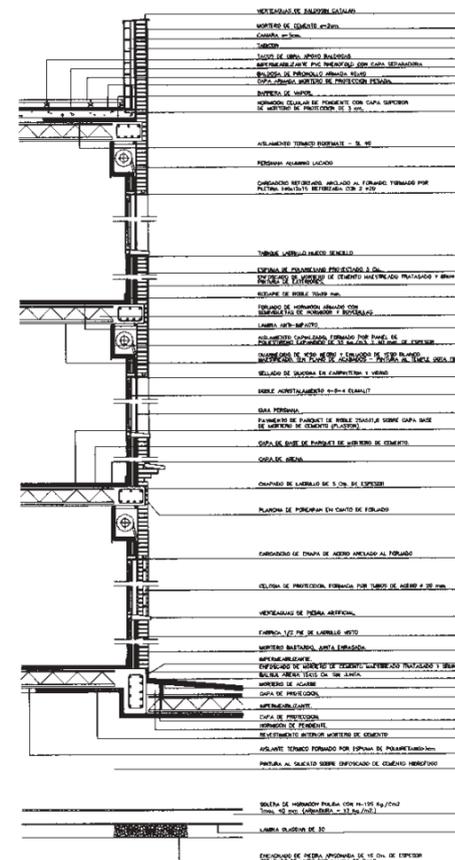
Alzado O



Sección desde el S



Sección desde el E



Sección constructiva de la fachada al patio



Vista interior del patio