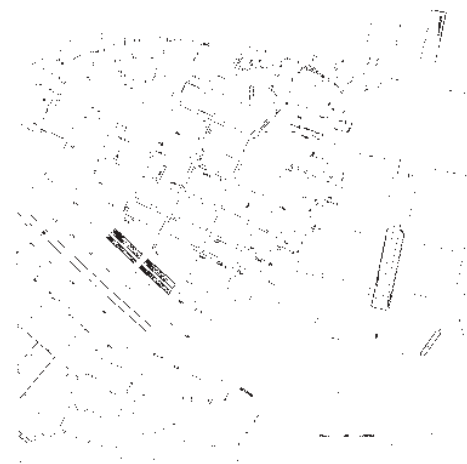


## 70 Viviendas, 467 plazas de garaje, 8 locales comerciales y 2 dotaciones

Madrid



Emplazamiento

Vista general S



Vista general O del emplazamiento

### Memoria

La manzana objeto de estudio se encuentra situada en el distrito de Tetuán de Madrid y cerca del barrio de Ventilla y de la Plaza de Castilla como puntos de referencia más singulares. Se trata de la parcela B22, 23 y 26 definida en el PERI 6.1.R. La parcela comprende una larga y estrecha franja delimitada por dos calles longitudinales. Se trata de un terreno de forma casi rectangular, con dimensiones aproximadas de 210 m de largo por 25 de fondo y con una fuerte pendiente en sus lados más cortos, donde se aprecia una fuerte caída hacia el Oeste que oscila entre los 4 m en su lado Este y los 8 m en el lado Oeste. En sus lados más largos existe una pendiente que sube hacia el Este con un desnivel de alrededor de 3 m de Sur a Este en su cara Norte y unos 7 m de desnivel que sube hacia el Este en su cara Oeste. La superficie aproximada de la parcela es de 354 m<sup>2</sup>. Las lindes de la edificación proyectada, quedarán definidas según los límites de las parcelas existentes en la porción de terreno afectada y cinéndose a la forma de éstas.

### Emplazamiento respecto a la población

La manzana que desarrolla el presente proyecto, se encuentra dentro del PERI 6.1.R. El PERI propone una profunda transformación del entorno que implica el realojo de la población existente, así

como la inserción de un nuevo sector social que sin duda influirá en su actual composición socio-económica.

Características del paisaje urbano:

La zona dispone de unas características muy especiales, marcada principalmente por la fuerte topografía (grandes desniveles) y construcciones muy deterioradas de casas bajas (chabolismo predominante) y por solares sin edificar. Todo esto nos

muestra un paisaje actualmente degradado y desordenado. La ejecución del planeamiento supondrá una drástica transformación del paisaje existente. La trama circulatoria propuesta integrará de una manera definitiva este enclave en el tejido urbano de este barrio de Madrid. Asimismo la dimensión de las manzanas así como las alturas máximas autorizadas para la edificación y su tipología terminarán de configurar el área como un barrio de un gran nivel urbanístico.

### Planeamiento vigente. Ordenanzas

Las parcelas objeto de estudio, se encuentran incluidas en el PERI 6.1.R. (Aprobada inicialmente la Modificación del PGMOU en el ámbito del PR6.1.R y el avance de PERI 6.1.R.) El Plan modifica alineaciones y rasantes y establece unas condiciones urbanísticas concretas para esta manzana. Actualmente tiene normativa zonal 4'd (suelo finalista).

Usos previstos: Vivienda en plantas 1, 2, 3 y ático de los bloques, el número estimado es 66; siendo la edificabilidad autorizada de 3.839 en cada una de las parcelas B22 y B23. Equipamiento 433 m<sup>2</sup> en cada bloque en planta baja y todo el B26 y garaje en cuatro plantas bajo la terraza, con una edificabilidad estimada de 15.276 m<sup>2</sup>. El programa pedido por el IVIMA solicitaba la introducción del número máximo de viviendas, siempre y cuando no sobrepasaran la edificabilidad asignada en el PERI, todas ellas de tres dormitorios y que dispusieran de doble ventilación. El proyecto incluye 70 viviendas que sin sobrepasar la edificabilidad cumplen lo solicitado. En lo referente al equipamiento se desea construir un contenedor de doble altura, con un sótano en toda su planta baja, de tal modo que posteriormente, y en función de las necesidades que surjan, construir una entreplanta en él. Todo ello se desarrollará en el B26.

Asimismo se desea situar otra porción de este equipamiento en la planta baja de los bloques y que pueda tener uso fundamentalmente comercial. El aparcamiento, con el mayor número de plazas

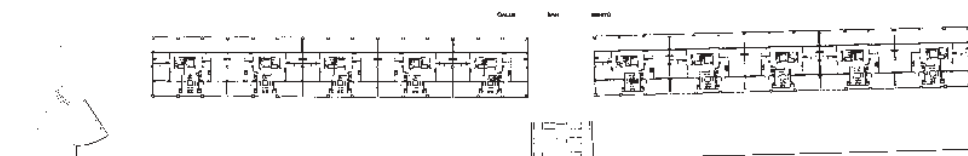
posible, cubrirá las necesidades propias de la parcela así como de las necesidades deficitarias de parte del entorno.

### Estructura urbana

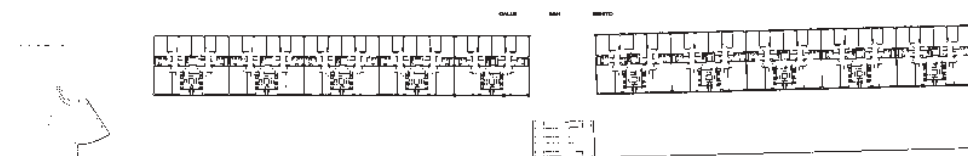
El PERI establece una estructura de calles reticulares en trama rectangular que se extiende hasta conectarse en su perímetro con las principales vías existentes. La jerarquización de las vías internas permiten que unas tengan un neto carácter local mientras que existen otras con clara función de colectores. La parcela que se desarrolla está apoyada sobre las primeras. La zonificación de todo el entorno se establece de una forma tajante. Los usos quedan fundamentalmente mezclados. Así, en nuestra parcela disponemos de viviendas, comercial, oficinas y aparcamiento público o de residentes.

### Urbanización exterior e interior

Toda la urbanización exterior está en vías de ser ejecutada. Dispondrá como es natural de todos los servicios urbanos y que quedan definidos en los correspondientes planos del PERI. En cuanto a la interior, podemos distinguir dos tipos: la plaza y los escalonamientos que surgen en el extremo Este de la parcela. La plaza tendrá que impermeabilizarse y solarse. Asimismo, llevará las correspondientes instalaciones de alumbrado así como cierto mobiliario urbano. La zona escalonada, tendrá que contemplar los muros de contención que definirán las tres terrazas que el proyecto establece, sus escaleras de conexión así como la iluminación y el mobiliario.



Planta ático ( 4 )



Planta tipo ( 1 a 3 )



Planta baja ( 0 )

### Autores del proyecto:

Jerónimo Junquera y E. Pérez Pita

### Proyecto:

70 Viviendas, 467 plazas de garaje, 8 locales comerciales y 2 dotaciones en Ventilla

### Localización:

C/ San Benito del nº 23 al 41 (parcelas B-22, 23 y 25 "TITANIC"); Ventilla. Madrid

### Promotor:

Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA)

### Dirección facultativa:

R. Serrano y C. de Roda (D.G.A.V.); (arquitectos) y L. Martín y O. Miranzo (D.G.A.V.); (arquitectos técnicos)

### Técnicos especialistas:

Icaes S.A. (geotécnicos) y Secotec S.A. (control de calidad)

### Constructor:

Fomento - Construcciones y Contratas S.A.

### Subcontratistas y consultores:

Movimientos de tierras, Exmasa S.A.; cimentación, Técnica de Aplicación Suelo S.L.; estructura, Jaive S.L.; albañilería, Marpla S.L. y Omega S.L.; carpintería de madera, Móstoles Industrial; carpintería de aluminio, Talleres Parra S.A.; mármoles, Pizarrerías; tabique placa de yeso-escayola, Tisa Instalaciones S.L.; pinturas exteriores, Construcción Cambero S.L.; pinturas interiores, Eda S.A.; cristalería y muro cortina, Hermanos Orozco S.L.; electricidad, Indenet ING de Redes S.L.; fontanería, Sitec S.A.; calefacción, I.C.A.D.S.C.L.; Extracción de aire garaje, Loyga Instalaciones S.L.

### Fecha de inicio de obra:

1996

### Fecha de terminación de obra:

1999

### Coste:

1.167.243.000 pts

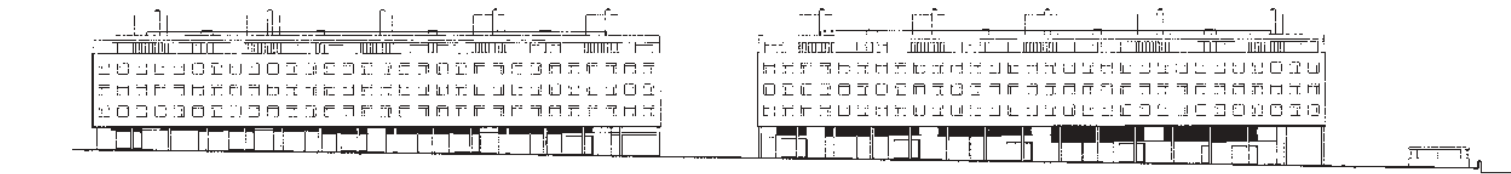
### Superficie construida total:

25.079 m<sup>2</sup>

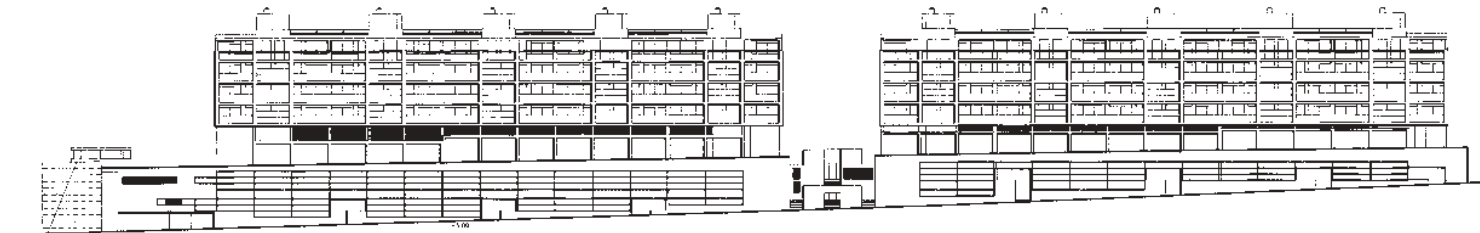
### Fotografía:

Jerónimo Junquera y E. Pérez Pita

Datos proporcionados por el IVIMA.



Alzado N



Alzado S



Vista S del sótano del edificio, destinado a equipamiento

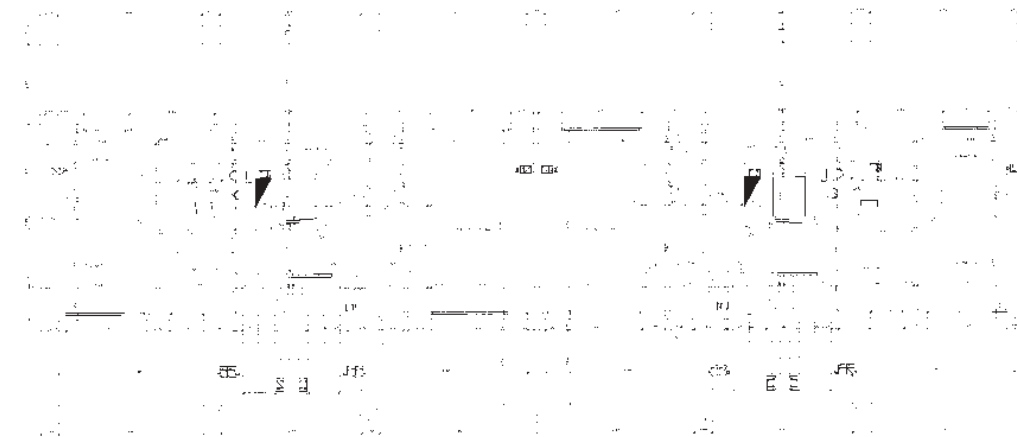
#### Edificación de viviendas

Existen dos edificios idénticos entre sí. Difieren solamente en la altura de su planta baja, ya que la tener la cornisa de coronación la misma altura, es en esta planta donde se absorbe la diferencia de altura que produce la pendiente de la calle longitudinal superior. El número de plantas es de baja, tres y ático. En cada planta tipo del bloque se disponen diez viviendas agrupadas de dos en dos, con cinco núcleos verticales por bloque. En los áticos son cinco las viviendas en cada edificio, una por núcleo vertical.

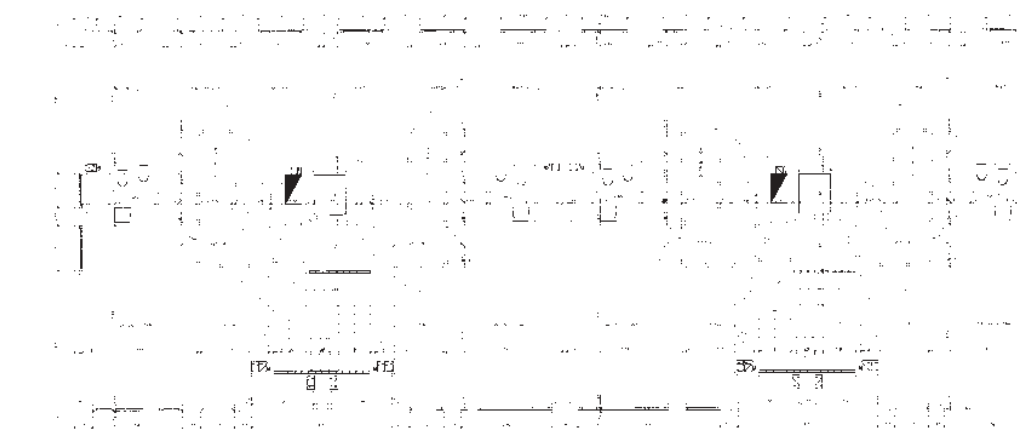
Las viviendas debían disponer de doble orientación. La profundidad el bloque (12 m) determinaba su tipología: sucesión de núcleos verticales dando acceso a dos viviendas por planta. El bloque, en su planta, y dada la favorable orientación de sus fachadas principales (Norte-Sur) se jerarquiza en tres bandas longitudinales: dos exteriores que alojan respectivamente dormitorios (en fachada Norte) y estares y cocinas (en fachada Sur) y una central donde se ubican los aseos, ascensores y almacenaje. A la vivienda se accede desde el núcleo central de circulaciones; desde el vestíbulo se alcanza la cocina y estar, a través de un pequeño pasillo, a los dormitorios y aseo. Esta vivienda se repite sin variación a lo largo de todo el bloque. En los áticos, al reducirse la ocupación de la planta a la mitad, al núcleo da accesos a una sola vivienda también de tres dormitorios. A un lado del núcleo desde el vestíbulo se llega a la cocina y estar; a través de un pasillo que abraza el núcleo, a los tres dormitorios baño correspondiente. Esta vivienda dispone de dos terrazas a Norte y Sur, que se desarrollan sobre los retranqueos obligatorios de cubierta.



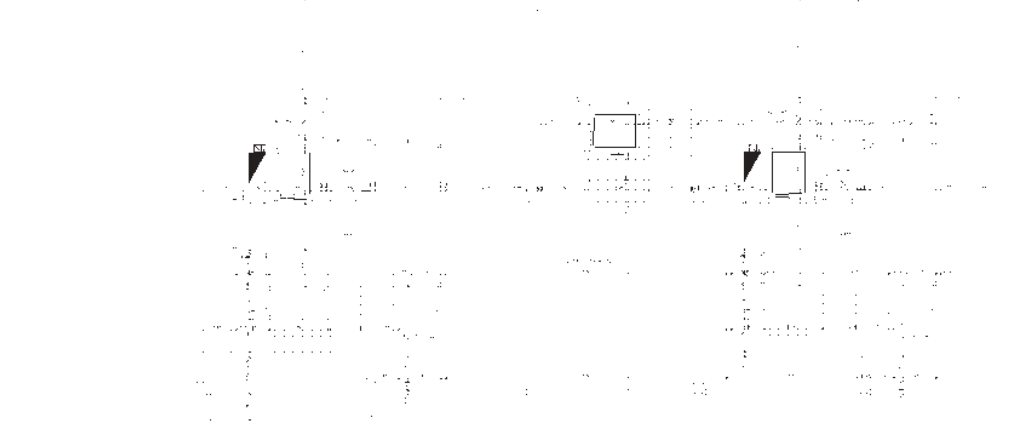
Vista S desde nivel de entreplanta



Vivienda tipo en planta ático



Viviendas tipo en plantas 1 a 3



Portal tipo

#### Análisis de coste

Subestructura: 1.497 pts/m<sup>2</sup>  
Cimentación tipo superficial con zapatas aisladas. Muros de hormigón armado.

Superestructura: 19.987 pts/m<sup>2</sup>  
Estructura tradicional de vigas planas de hormigón armado. Forjados de viguetas autorresistentes 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 o silíceo-calcareo, con cámara más pladur. Paredes interiores de fábrica de ladrillo tosco de 7 pie. Particiones de placa de cartón yeso con estructura metálica. Puertas exteriores de aluminio lacado en viviendas y acero en garajes y servicios. Ventanas de aluminio lacado con climatit 4/6/4. Puertas interiores de madera maciza melaminada.

Acabados interiores: 3.832 pts/m<sup>2</sup>  
Exteriores y zonas comunes enfoscados y guarnecidos y chapados de mármol. Paredes: alicatados de azulejo monococión 20x20 y mármol en portales, pintura pétreo, temple liso y esmaltes. Suelos: en viviendas terrazo de 33x33 y baldosa vitrificada de 20x20; en zonas comunes hormigón y terrazos de 33x33 y mármol en portales. Falsos techos: escayola lisa.

Instalaciones: 5.523 pts/m<sup>2</sup>  
Ascensores eléctricos e hidráulicos, extracción en garaje, extintores y Bies, portero automático, telefonía antena TV. Calefacción y A.C.S.: caldera agas, radiadores de chapa de acero 2440 y de cobre. Saneamiento: PVC colgado. Pluviales: PVC. Equipamiento de cocinas: placa de tres fuegos de gas y uno eléctrico, fregadero y grifería Monobloc.

Trabajos complementarios: 2.224 pts/m<sup>2</sup>  
Urbanización con jardineras y Seguridad y Salud.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 13.483 pts/m<sup>2</sup> (\*)

Coste total: 46.543 pts/m<sup>2</sup> (\*)  
a) Estructural: 21.481 pts/m<sup>2</sup>  
b) Equipamiento: 9.355 pts/m<sup>2</sup>  
c) Operación: 15.707 pts/m<sup>2</sup> (\*)

Datos obtenidos a partir del coste total aportado.