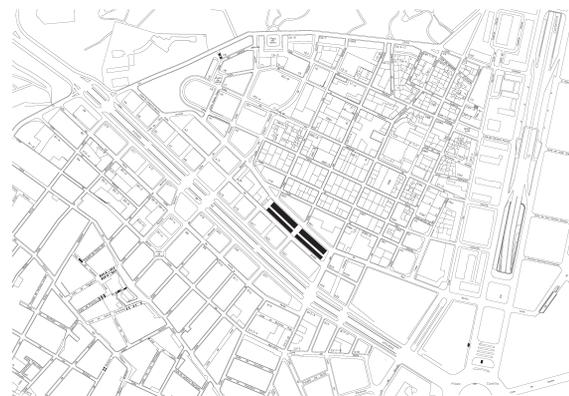


70 Viviendas de protección oficial en La Ventilla

Madrid



Vista aérea del emplazamiento.



Situación.

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, 26 definida en el PERI 6.1.R. La parcela comprende una larga y estrecha franja delimitada por dos calles longitudinales (denominadas C y F en el PERI). Ver sus frentes Norte y Sur, por una transversal, la G, en su frente E y por la parcela edificable A-14, en su lado Oeste. Es prácticamente rectangular con dimensiones aproximadas de 210 m de largo por 25 m de fondo. Se trata de un terreno de forma casi rectangular 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 su 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 m². Las lindes de la edificación proyectada, quedarán definidas según los límites de las parcelas existentes en la porción de terreno afectada y ciñéndose a la forma de éstas.

Emplazamiento respecto a la población

La manzana que desarrolla el presente Proyecto, se encuentra dentro del ámbito 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 gran nivel urbanístico.

Planeamiento Vigente. Ordenanzas

Las parcelas objeto de estudio, se encuentran incluidos en el PERI 6.1.R (Aprobada inicialmente la modificación del PGMOU en el ámbito del PR6.1.R y el avance del 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.
- Equipamiento 433 m² en cada bloque en planta baja y todo el B26.
- Garaje en 4 plantas bajo la plaza.

Programa de necesidades:

El planeamiento prevé los siguientes usos en la parcela:

- Viviendas: El número de viviendas estimadas: 66. Siendo la edificabilidad autorizada de 3.839 m² en cada una de las parcelas B-22 y B-23.
- Equipamiento: 433 m² en cada bloque en planta baja y en todo el B-26.
- Garajes en 4 plantas bajo rasante, con una edificabilidad estimada de 15.276 m².

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 3 dormitorios y que dispusieran de doble orientación. 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 sótano en toda su planta, de tal modo que posteriormente, y en función de las

necesidades que surjan, construir una entreplanta en él. Todo ello se desarrollará en el B-26. 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 las necesidades deficitarias de parte del entorno.

Estructura urbana

El PERI establece una estructura de calles reticuladas en trama rectangular que se extiende hasta conectarse en su perímetro con las principales vías existentes. La jerarquización de las vías internas permite 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 no 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.

Situación de los edificios:

La singularidad topográfica de la parcela determina unas condiciones muy particulares para la edificación y que quedan reflejadas en las Ordenanzas del PERI. En lo referente a su posición y forma responden fundamentalmente, como ya se ha mencionado, a lo definido en las Ordenanzas. En cuanto a su tipología, por los requerimientos del IVIMA de viviendas con doble orientación.

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 el extremo Este de la parcela. La plaza tendrá que impermeabilizarse y solarise. 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 3 terrazas que el Proyecto establece, sus escaleras de conexión así como iluminación y amueblamiento.

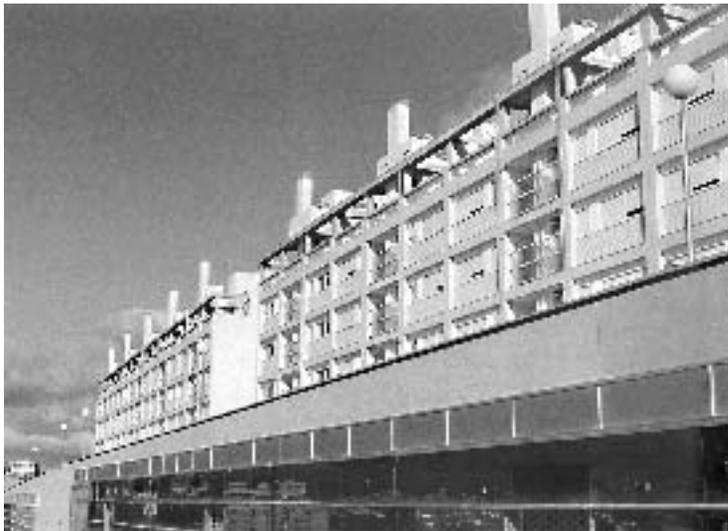
Edificación de viviendas

Existen dos edificios idénticos entre sí. Difieren solamente en la altura de su planta baja, ya que al 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 10 viviendas agrupadas de dos en dos, con 5 núcleos verticales por bloque. En los áticos son 5 las viviendas en cada edificio, una por núcleo vertical.

Tipos de viviendas:

Las viviendas debían disponer de doble orientación. La profundidad del 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 3 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, el núcleo da acceso a una sala vivienda también de 3 dormitorios. A un lado del núcleo y desde el vestíbulo se llega a la cocina y al estar; a través de un pasillo que abraza al núcleo, a los tres dormitorios y baño correspondiente. Esta vivienda dispone de dos terrazas a Norte y Sur, que se desarrollan sobre los retranqueos obligatorios de cubierta.



Vista S desde la calle.



Vista N.



Autores del proyecto:

J. Junquera y E. Pérez Pita (arquitectos)

Proyecto:

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

Localización:

Parcelas B-22, 23 y 26. Calle San Benito, del nº 23 al 41. Ventilla, Madrid.

Promotor:

Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

Dirección facultativa:

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

Técnicos especialistas:

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

Constructor:

Fomento - Construcciones y Contratas S.A.

Subcontratas y consultores:

Movimiento 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:

1.996

Fecha de terminación de obra:

1.999

Coste: (*)

4.870.296,91 € (810.349.221 pts)

Superficie construida total:

25.079 m²

Fotografía:

Jerónimo Junquera y E. Pérez Pita.

(*) Presupuesto

Análisis de costes:

Subestructura: 9 €/m²

Cimentación tipo superficial con zapatas aisladas. Muros de hormigón armado.

Superestructura: 120,12 €/m²

Estructura tradicional de vigas planas de hormigón armado. Forjados de viguetas autorresistentes de hormigón pretensado. Cubierta plana no transitada, aislamiento de 40 mm y transitada. Escaleras de losa de hormigón. Paredes exteriores de fábrica de ladrillo macizo, cara vista o sílice-calceó más cámara y pladur. Paredes interiores de fábrica de ladrillo macizo toco de 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 climalit 4/6/4. Puertas interiores de madera maciza melaminada.

Acabados interiores: 23,03 €/m²

Exteriores y zonas comunes enfoscados y guarnecidos y chapados de mármol. Acabado de paredes: alicatados de azulejo monococión 20x20 y mármol en portales, pintura pétre, 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 mármol en portales. Falsos techos de escayola lisa.

Instalaciones: 33,19 €/m²

Ascensores eléctricos e hidráulicos. 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, fregadero de 1 seno, escurridor y grifería Monobloc.

Trabajos complementarios: 13,37 €/m²

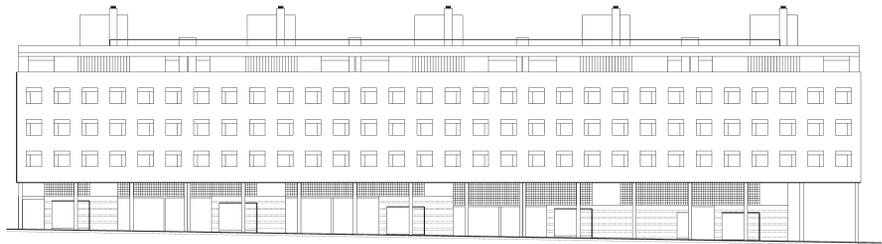
Urbanización con jardineras y Seguridad y Salud.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros:

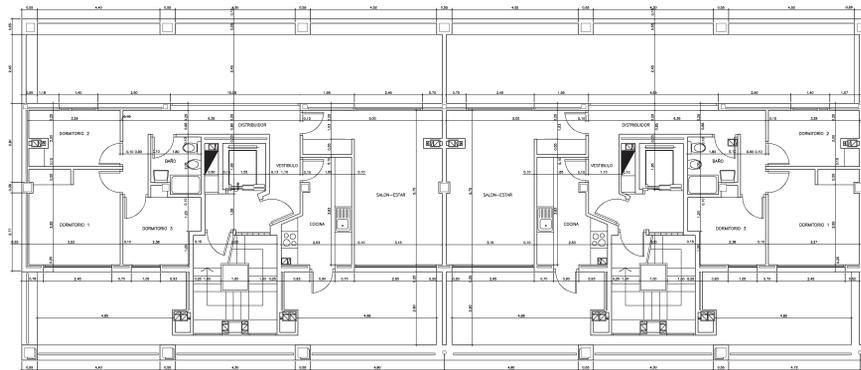
Datos no facilitados.

Coste total: 198,71 €/m²

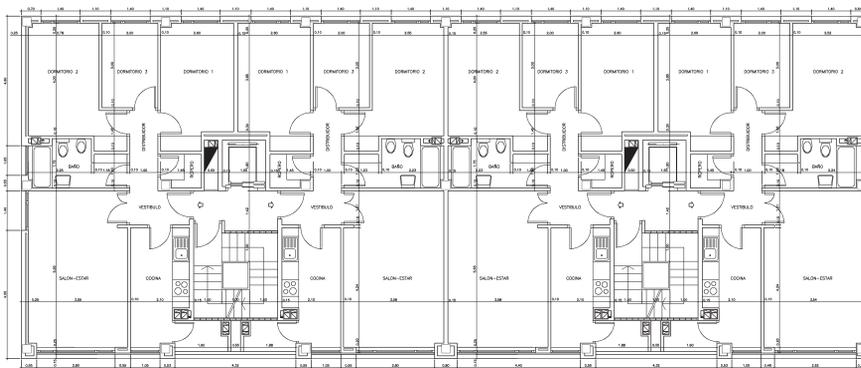
- a) Estructural: 129,12 €/m²
- b) Equipamiento: 56,22 €/m²
- c) Operación: 13,37 €/m²



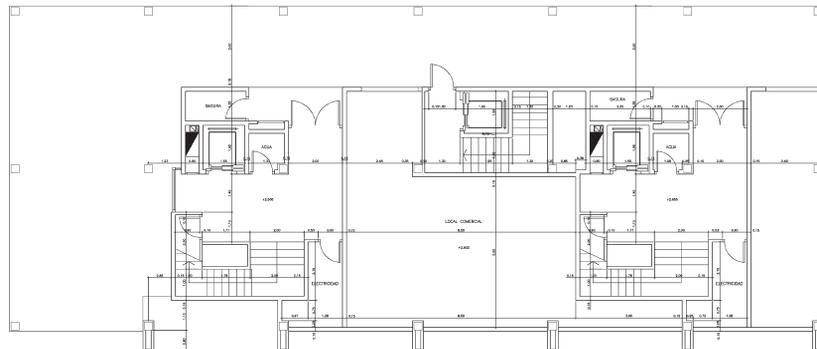
Alzado Norte



Viviendas tipo en planta ático



Viviendas tipo en plantas 1 a 3



Portal tipo

