

48 Viviendas de protección oficial y garajes en La Ventilla

Madrid.

El edificio de viviendas que aquí se pretende proyectar procede de un proceso de diseño, que simultáneamente plantea conjugar la composición de diferentes tipos de viviendas con las diferentes edificabilidades y posibilidades compositivas; y que resulten acordes o en función de la adaptación a las normativas urbanísticas y a las directrices marcadas por la Oficina técnica IVIMA-Tetuán, a fin de cumplir con el encargo rigurosamente y con la solución más óptima y ventajosa, tanto por economía como por características propias de una promoción pública de vivienda social, que en definitiva es de lo que se trata.

Los aspectos generales que se tienen en cuenta, para la elección de la tipología y composición del edificio, que inciden en su proceso de diseño, son los que a continuación se relacionan:

- Bajo coste inicial y de mantenimiento
- Obtención del máximo número de viviendas posibles, manteniendo la proporcionalidad y variedad que se exige. Considerando las necesidades de adecuación del programa a la parcela, justificando con ello las desviaciones necesarias y dentro de márgenes admisibles.
- Los locales comerciales se consideran accesorios. La parcela se adecua perfectamente a una tipología de residencial exclusivo. Solamente por necesidades compositivas se plantearía el aprovechamiento de parte de la edificación para locales.
- Composición con viviendas en planta baja, dado que ésta puede estar contemplada con unas condiciones de habitabilidad muy favorables, por la propia situación de la parcela y por sus cotas.

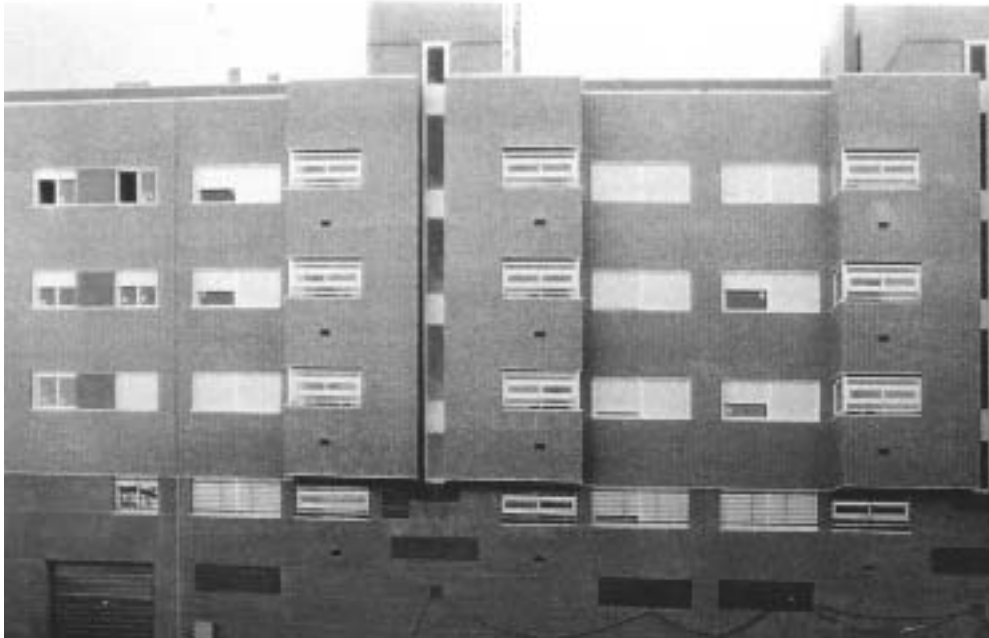
Para este caso las previsiones son acordes con el rendimiento o aplicación que ofrezca la normativa del PERI, en el caso de la otra promoción, se fijan por Ordenanza General 4d, y que resultan similares. Quedando al mismo tiempo fijadas las condiciones generales de la edificación.

Para esta parcela V4A, el PERI fija el límite máximo de edificabilidad y los parámetros generales de la edificación. Las condiciones particulares son las ya expresadas y que se corresponden con el Pliego.

Asimismo, en este Pliego de Prescripciones Técnicas, se fija el Programa de Necesidades, consistente en una distribución de viviendas de 2/3 dormitorios similar, abarcando las diferentes variantes, y quedando un resto, en torno al 10 %, para vivienda de 4 dormitorios y la preceptiva vivienda especial para minusválidos.

Composición y desarrollo del programa. Solución adoptada

El resultado que se refleja en este Proyecto, responde a la evolución que supuso solucionar una crujía típica de 12 metros, con las combinaciones de viviendas que se exigen y sus correspondientes núcleos de comunicación, de manera que se fueron obteniendo diversas distribuciones por plantas y tipologías de edificio.



Vista general del edificio.

Se partía de la base de obtener una planta tipo que resolviera dimensionalmente el solar edificable, de manera que las variaciones dimensionales que suponen las plantas baja y ático, generaran las variantes necesarias para completar el programa de viviendas, cubriendo con ello un repertorio amplio de vivienda. O sea que, se trataba de disponer de la planta que desarrollara el mayor número de viviendas, que luego al suprimir superficie habitable en la planta baja o ático se mantuviera su organización y disposición de viviendas.

La solución adoptada consistía en una planta que ajustaba al máximo las dimensiones, por medio de una combinación paritaria de viviendas de 2 y 3 dormitorios, resultando viviendas diferentes y mayores en la esquina y vuelta de la planta; de manera que, se organizaba la planta con 5 núcleos de comunicación vertical, idénticos en su desarrollo y dispuestos modularmente. Igualmente destacamos el condicionante que supone el planteamiento estructural y la resolución del bloque con dos juntas de dilatación, como nos parece recomendable.

El resultado era sorprendente, resultaban 48 viviendas en total, los núcleos servían a 10 viviendas, 2 por planta y se mostraba flexible para solucionar, sin alteraciones o modificaciones no rentables, las plantas bajas, con sus servicios y accesos generales, y los áticos; verificándose una composición en sección igualmente óptima.

El programa que resulta de la solución adoptada en este Proyecto comprende, con diferentes variantes, tres tipos de viviendas: 29 de dos dormitorios, 16 de tres y 3 de cuatro; incluyendo la correspondiente para minusválidos.

Descripción de la ejecución

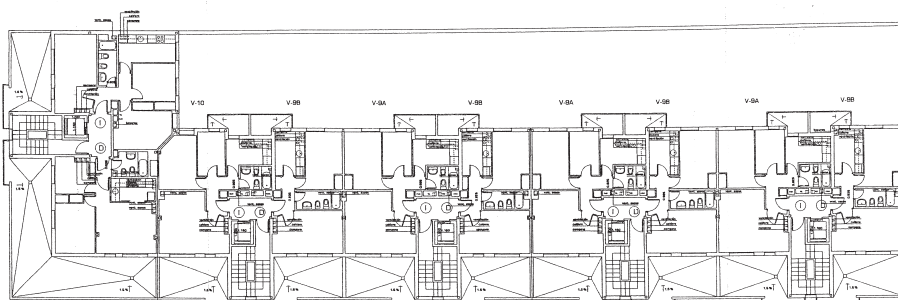
El edificio proyectado y desarrollado en éste, plantea una ejecución convencional para la tipología de edificios de vivienda de carácter social. Donde las limitaciones presupuestarias y las prescripciones del Promotor Público, condicionan y definen gran parte del proyecto.

Con lo cual, la ejecución aquí planteada responde a estas premisas y simultáneamente trata de buscar las resoluciones más rentables u óptimas de los planteamientos o características de este Proyecto.

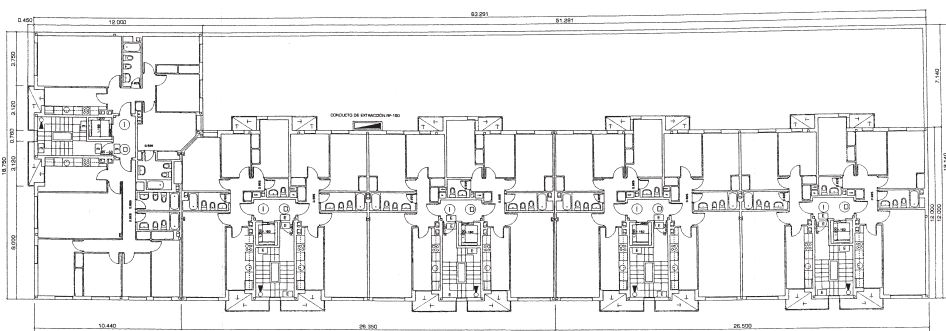
Los trabajos de construcción previos, consistirán en los necesarios para el acondicionamiento del terreno que permitan ejecutar la carpintería interior ejecutada en madera, según modelos prefabricados estándar, para portería de paso, accesos y armarios empotrados.

Cerrajería de hierro y chapa, según diferentes modelos y en fabricación a medida según proyecto o según modelos, cuando así está previsto. Con diferentes acabados y características. Y correspondiendo a diferentes usos y situaciones, tapavistas, protecciones, barandillas, puertas de cuartos de servicio, etc.

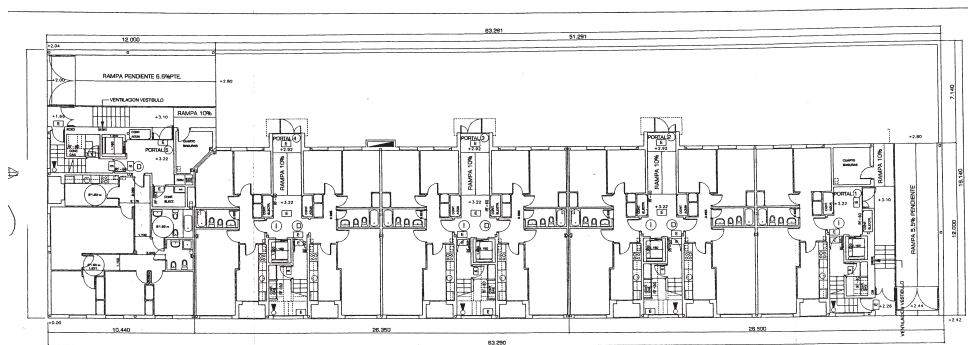
Finalmente, quedarían la ejecución de las pinturas de los paramentos interiores (viviendas y comunes), de cerrajerías metálicas y tratamientos especiales. Colocación de luminarias, señalizaciones, buzones de correos, etc. y todos los trabajos de remates y acabados. Así como los trabajos de acondicionamiento de patio: baldosas del tipo jardín, recogidas de pluviales por medio de canaleta lineal, jardinería, luminarias, alcorques, árboles, etc.



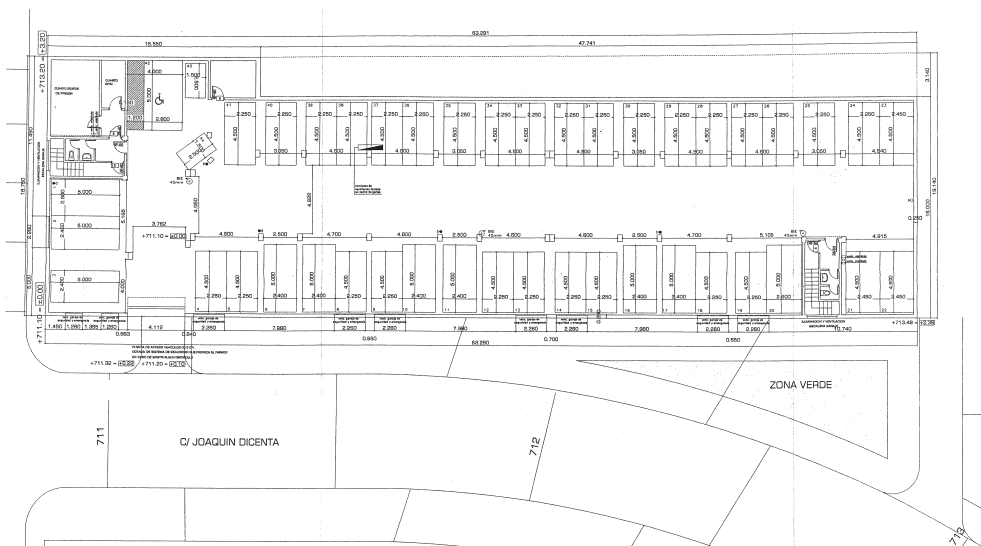
Planta ático (4).



Planta tipo (2 y 3).



Planta baja (1).



Planta garaje (0). Emplazamiento.

Autores del proyecto:
Francisco Suárez Zapico y Jesús San Vicente (arquitectos)

Proyecto:
48 viviendas VPO y 47 plazas de garaje.

Localización:
Calle Joaquín Dicenta 20-22, "La Ventilla". Madrid.

Colaboradores:
Fernando López Rodríguez (coordinador de Seguridad y Salud en fase de proyecto) y Apartec Colegiados S.L. (coordinador de Seguridad y Salud en fase de obra).

Promotor:
Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

Dirección facultativa:
Jesús San Vicente Domingo (arquitecto) y Apartec Colegiados S.L. (arquitectos técnicos).

Técnicos especialistas:
ICAES (geotécnico) y BUREAU VERITAS (control de calidad).

Constructor:
IMASATEC, S.A, José Ramón Rodríguez.

Subcontratas y consultores:
Movimiento de tierras, Eutiquio Encinar; cimentaciones especiales, PIOTES SÁNCHEZ; vigas, zapatas, encepados y encofrados, Dionisio Chaparro; ferralla, STEETLEY IBERIA S.A. y DEFESA HORMIGÓN; red de saneamiento (pocería), POCERÍA MADRID, S.A.; cerramientos de albañilería, MATERIAL TOB M.O. Juan Rodrigo; tabiquería placa de yeso y cerámica, TEYPAP (Pladur); impermeabilizaciones, TECNIAFALT S.A. e IMPERGRADY S.A.; solados, alicatados y chapados, ARRANDIS S.A. y Juan Rodrigo; enfoscados, Juan Rodrigo; peldaños de piedra artificial Cacana monocapa, CAMBERO S.A.; carpintería exterior de aluminio, INCAMAN S.A., carpintería exterior de hierro/chapa, METÁLICAS VELASCO; cristalería y muro cortina, CRISTALERÍA BRUSELAS; carpintería de madera, CARABU-SE S.A y SPAIN-DOOR; instalaciones de electricidad y telefonía, MORASA; fontanería, LA MARROQUINA; aparatos sanitarios, DEPETROL S.A.; ventilación forzada en garaje, PROINCYMASA; ascensores, EGUREN; protección contra incendios, DOMERFIN S.A. y pinturas exteriores e interiores, DEPYSELL.

Fecha de inicio de obra:
1.999

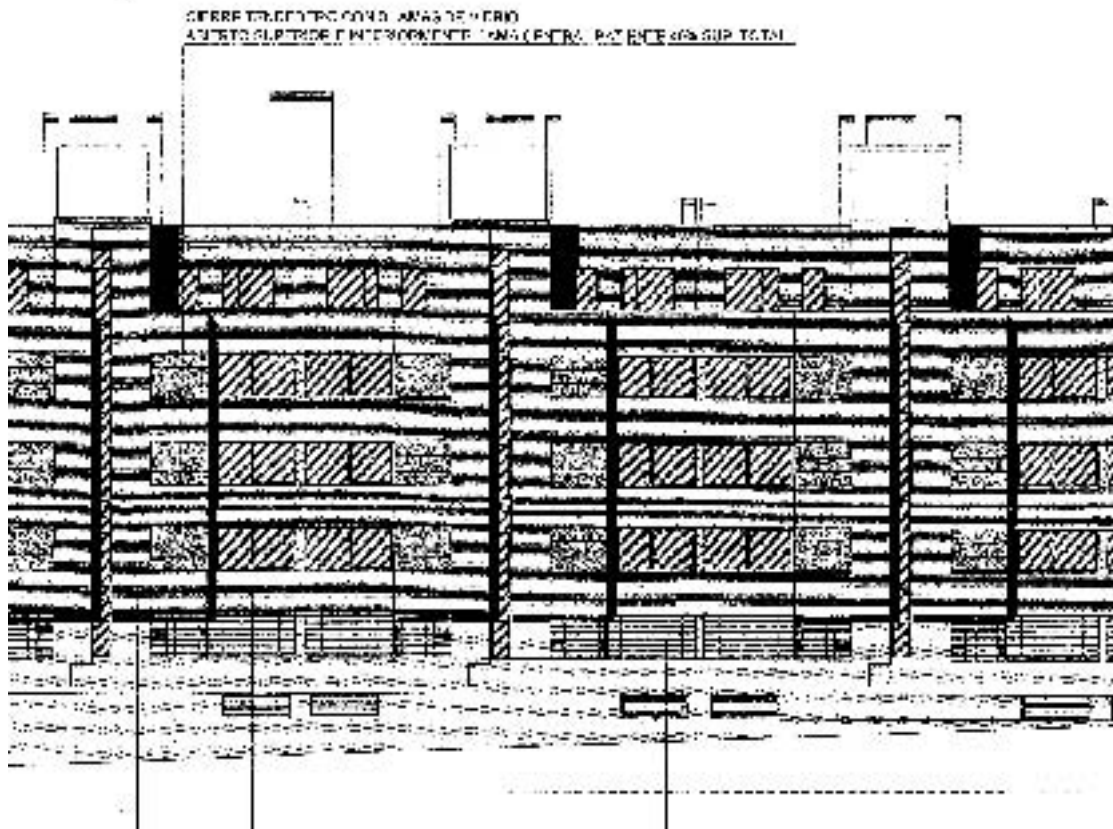
Fecha de terminación de obra:
2.001

Coste: (*)
20.399.239,69 € (334.147.895 pts)

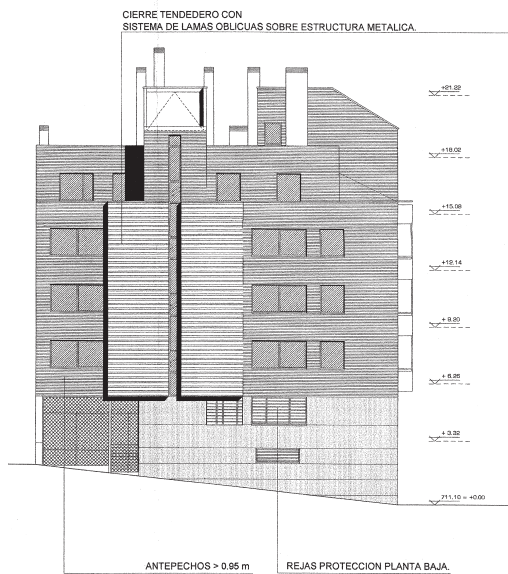
Superficie construida total:
5.293,86 m²

Fotografía:
Jesús San Vicente

(*) Presupuesto de ejecución material.



Alzado principal.



Alzado lateral.

Análisis de costes:

Subestructura: 69,09 €/m²

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

Superestructura: 170 €/m²

Estructura tradicional de vigas planas de hormigón armado. Forjados de viguetas autorresistentes de hormigón pretensado. Cubierta plana no transitable, con protección pesada. Escaleras de losa de hormigón. Paredes exteriores de fábrica de ladrillo macizo, cara vista, cámara y Trasdos de P. pladur + gres. Paredes interiores de placa de yeso. Particiones de fábrica de ladrillo Hs y Hd. 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 para barnizar. Impermeabilizaciones y aislamientos de poliuretano proyectado + impermeabilizaciones varias.

Acabados interiores: 45,81 €/m²

Exteriores y zonas comunes enfoscados y guarnecidos. Portales de mármol Travertino nacional. Acabado de paredes: alicatados de plaqueta de gres 20x20. Yeso + Pintura Guar. Y enluc.; Temple, plásticas. Acabado de suelos: en viviendas terraza de 40x40 y gres porcelánico. Zonas comunes y escaleras en mármol Travertino nacional. Cubiertas de plaqueta de gres. Garajes y Rampas de continuo Monolítico Pulido. Terminaciones de techos de Yesos. Falsos techos de escayola lisa; guarnecidos.

Instalaciones: 83,54 €/m²

Ascensores eléctricos 450 Kg. Protección: extintores y Bies. Detectores inc. Y Pararrayos. Eléctricas: RBT. Comunicaciones: portero automático, telefonía y antena TV. Calefacción y agua caliente sanitaria: caldera mural 10000 kcal; radiadores de chapa y tuberías de cobre. Instalaciones de gas: Tuberías de acero 2440 y de cobre. Tratamiento de aire: Ventilación de garaje. Agua: Tubería de cobre y sanitarios blancos; grif. cromada. Saneamiento: PVC + sanitarios blancos. Pluviales: PVC. Equipamiento de cocinas: placa de 3 fuegos de gas y 1 eléctrico, fregadero de 1 seno escurridor y grifería Monobloc.

Trabajos complementarios: 33,01 €/m²

Urbanización con aceras, iluminación y riego. Jardinería con árboles. Mobiliario con bancos.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 34,47 €/m²

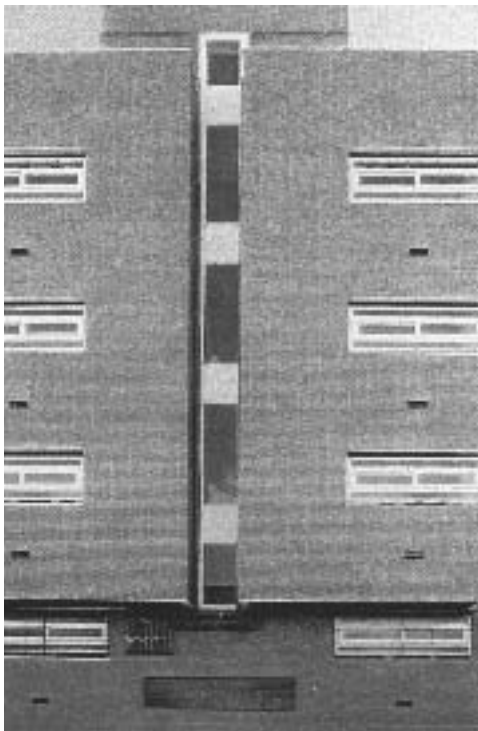
Costes de gestión, honorarios facultativos y licencia de obra.

Coste total: 436,55 €/m²

a) Estructural: 239,09 €/m²

b) Equipamiento: 129,35 €/m²

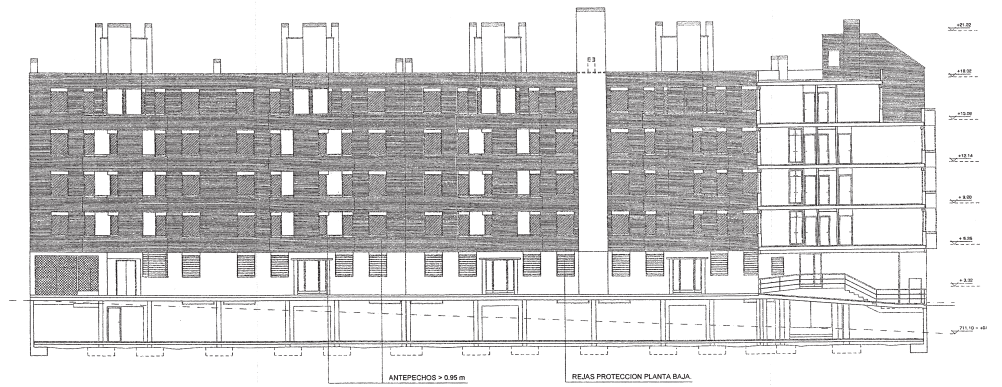
c) Operación: 67,48 €/m²



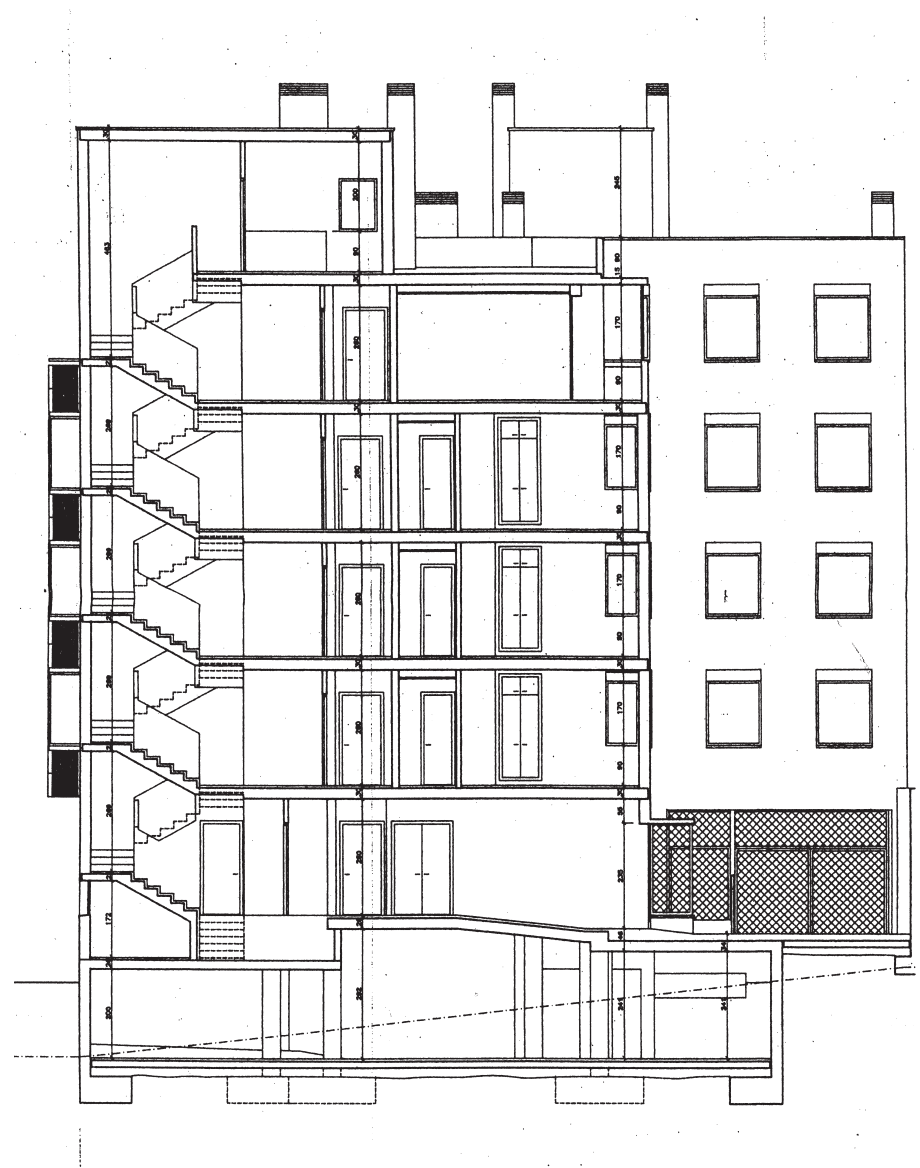
Vista de la fachada principal.



Vista de la fachada interior.



Alzado interior.



Sección por el patio interior.