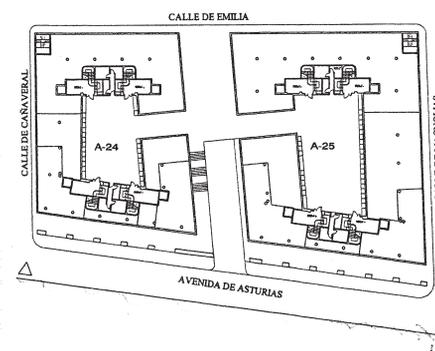


118 Viviendas de protección oficial, 10 locales y 159 plazas de garaje en La Ventilla

Madrid.



Vista general SE.



192

La parcela A24-A25, con frente a la Avenida de Asturias, está flanqueada por dos equipamientos. Uno al NO, incluido dentro del PERI 6.1 R, y otro al SE fuera del PERI, gran contenedor cuyo uso aún no está determinado.

Los edificios proyectados se sitúan en las manzanas A24 y A25, separados por una calle privada de uso público, alineándose, sin retranqueos a las calles que los bordean.

El PERI ha pretendido dar a la acera N. de la Avenida de Asturias un ritmo de construcciones macizas, casi cúbicas, que caracterizan intencionadamente su perspectiva.

Las parcelas que nos ocupan forman el límite E. de esta sucesión, y aunque tipológicamente son iguales a las demás, su irregularidad las hace singulares. La imagen urbana es así fuerte y neta, dominando su claridad de composición. Los obligados soportales sombrean las partes bajas de los edificios.

Urbanización exterior e interior

La urbanización exterior no corresponde a este proyecto. Destaca por su importancia la Avenida de Asturias.

La urbanización interior soluciona la terminación de la calle interior privada de uso público que sirve, desde la Avenida de Asturias, de acceso a los aparcamientos, y desde la calle Emilia, a nivel superior, de acceso a los 2 patios interiores, a los que se

abren 2 portales en cada uno de ellos. Una escalera exterior une ambos niveles. Los patios, de uso privado para cada edificio, también se urbanizan.

Edificación de viviendas

Edificios: tipo, número, plantas, número de viviendas por planta. En cada una de las manzanas, A24 y A25, se construye en altura un edificio con patio interior sobre un sótano común.

Hay por tanto 2 edificios que constan de planta de sótano, planta baja a Avenida de Asturias, planta baja a calle Emilia, 4 plantas iguales y una planta de ático. El A24, en su plantas tipo, consta de 12 viviendas y de 6 en el ático. El A25, en su plantas tipo, consta de 14 viviendas y de 8 en el ático.

Tipos de viviendas

El solar, de 3.363 m² tiene forma irregular y grandes desniveles. Las parcelas, que dejan en el centro una calle privada de uso público de 10,00 m. de ancho, también lo son (ángulos, longitudes de fachadas exteriores e interiores, e incluso fondos de edificación: 12,00; 11,50; 9,50 m.). El fondo de 12,00 m. se mantiene en los frentes a la Avenida de Asturias y a la calle Emilia.

Las características del solar nos han llevado a situar en cada uno de los centros de los cuatro frentes a la Avenida de Asturias y a la calle Emilia un elemento regular y simétrico que aloja dos viviendas de 2 dormitorios y dos núcleos de comunicación vertical.

Estos núcleos, los únicos del proyecto, sitúan los vestíbulos de planta en las esquinas de los patios, de los que reciben iluminación y ventilación, y posibilitan el acceso a 3 o 4 viviendas por planta. La escalera, en recinto propio, también se ilumina y ventila desde el patio. La estructura clara de estos elementos regulares está prevista de acuerdo con las necesidades del garaje. El resto de las viviendas, aunque se ha intentado sistematizar, han resultado de una gran variedad de tipos.

Accesos

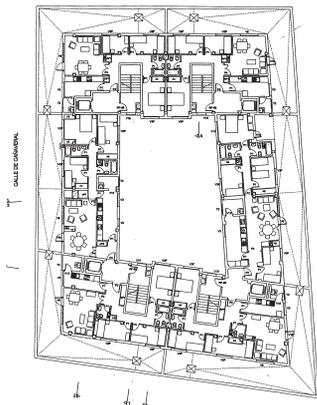
A los portales se accede a nivel desde la calle Emilia, por la calle privada a través de pasos a uno y otro lado, que comunican con los patios jardín. El acceso desde la Avenida de Asturias, se hace por medio de una escalinata que resuelve el desnivel.

Portales

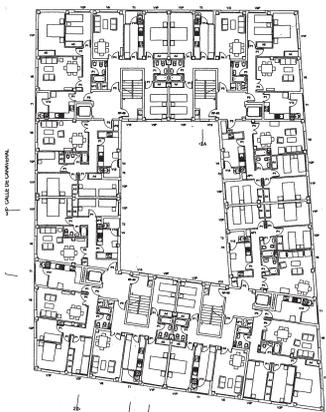
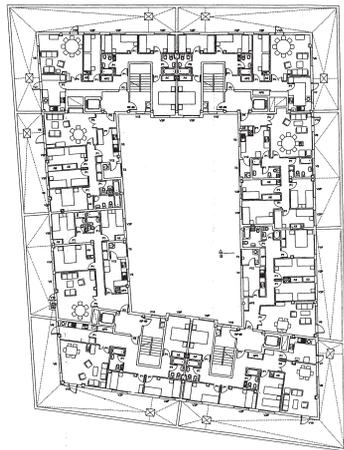
La proximidad de cada pareja de núcleos de comunicación vertical en cada frente posibilita la unificación en un solo portal de gran prestancia y alegría.

Patios

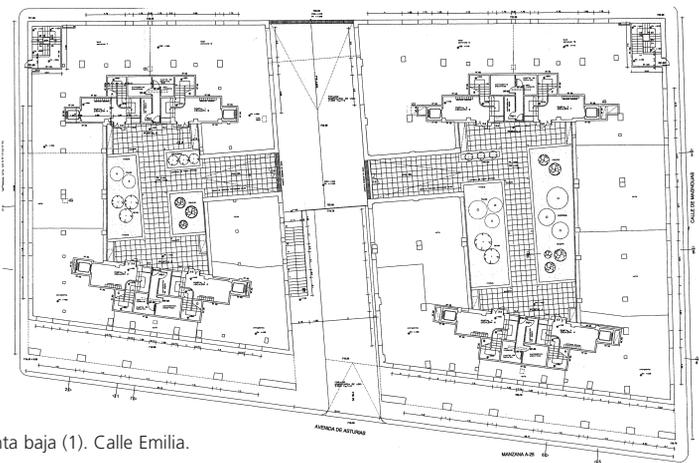
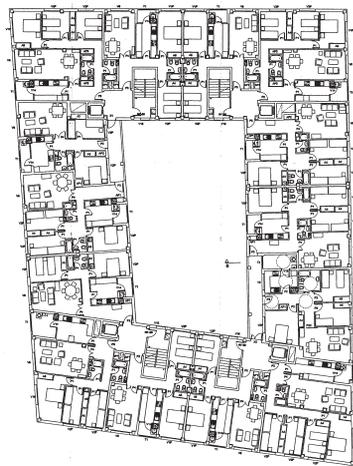
Los patios sirven de acceso a los portales y de estancia de los vecinos en un espacio ajardinado. Los pasos se independizan con verjas en los frentes de cada interior. En los lados mayores de los patios, y en toda su longitud, se proyectan lucernarios que iluminan las zonas interiores de los locales situados en la planta inferior.



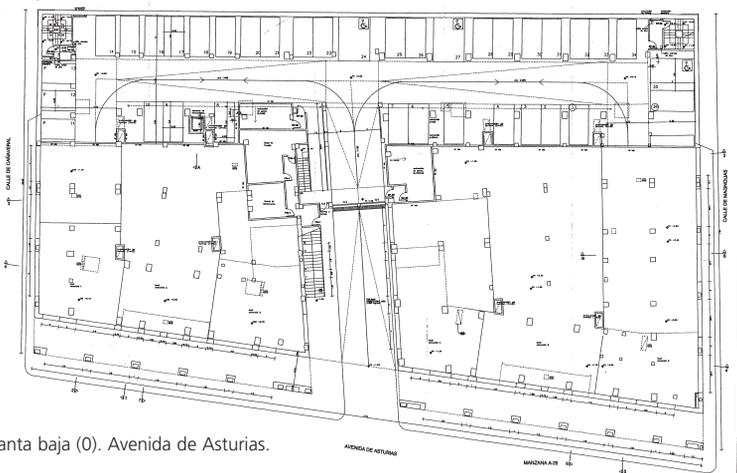
Planta ático (6).



Planta tipo (2 a 5).



Planta baja (1). Calle Emilia.



Planta baja (0). Avenida de Asturias.

Autores del proyecto:

Proyecto básico: Pedro Casariego (arquitecto).
 Proyecto de ejecución: Antonio Rodríguez Horche y
 Serafín Sardina (arquitectos).

Proyecto:

118 viviendas VPO, 10 locales y 159 plazas de garaje.

Localización:

Avenida de Asturias, "La Ventilla". Madrid.

Promotor:

Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

Dirección facultativa:

Roberto Moreno Klemming (arquitecto) y Enrique Gil
 (arquitecto técnico), Apartec Colegiados S.L.

Técnicos especialistas:

EPTISA (geotécnico), Luis Casas López Amor (instala-
 ciones), I.Caminos,C.P. (estructura) y SECOTEC
 (control de calidad).

Constructor:

O.H.L. S.A, Luis Gil/Pelayo.

Subcontratas y consultores:

Cubiertas e impermeabilizaciones, SINASFAL 2000
 S.A.; solados y alicatados, TECOCER S.A.; carpintería
 exterior de aluminio, EMILIANO MADRID; cerrajería,
 MEDINA MOLINA S.A.; carpintería de madera,
 RADISA; instalación electricidad, INGELEC S.A.; fonta-
 nería, AVANCES; aparatos sanitarios, THISA S.A.; gas
 natural, DERMOGAS S.A.; calefacción, SITEC;
 calderas, CHAFOTEAUX; ventilación forzada en
 garaje y protección contra incendios, PROINCYMASA
 e instalación de ascensores, DUPLEX S.A.

Fecha de inicio de obra:

1999

Fecha de terminación de obra:

2001

Coste:

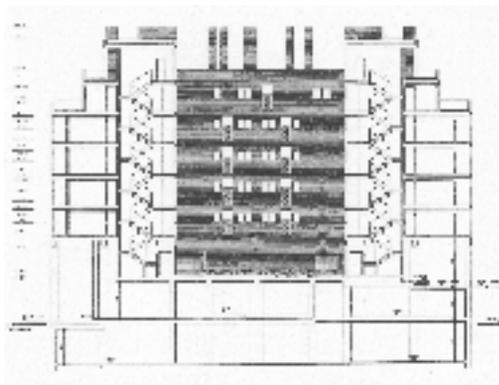
4.086.870,77 € (679.778.080 pts)

Superficie construida total:

18.696,98 m²



Alzado S.



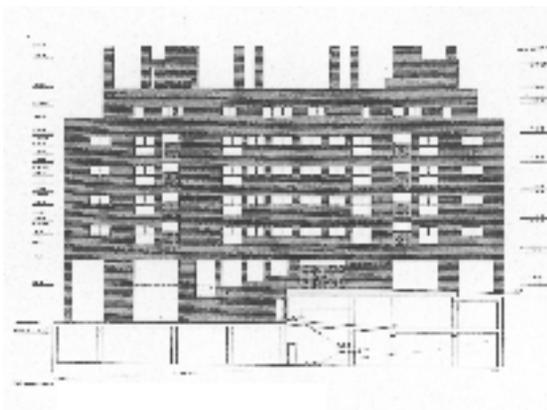
Sección por patio interior.



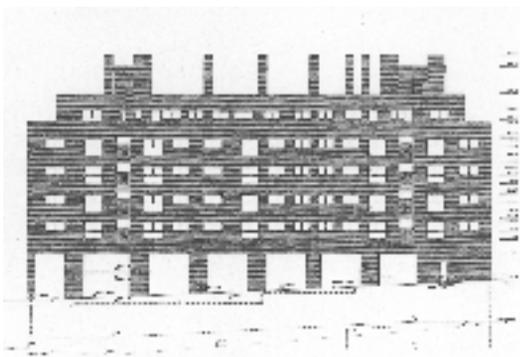
Vista de uno de los patios.



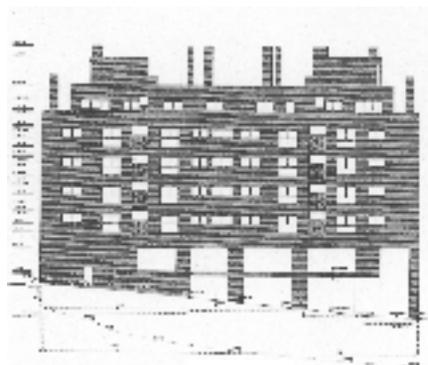
Vista de la calle peatonal.



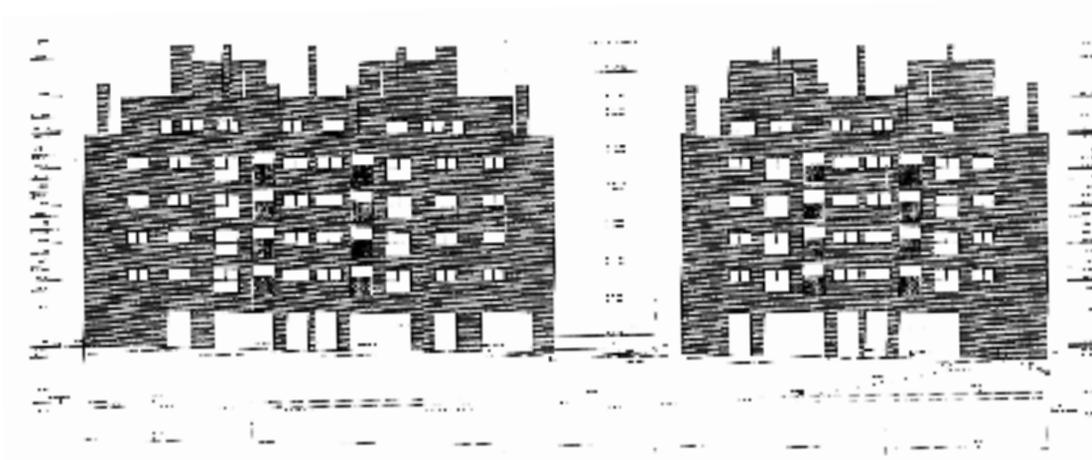
Sección por la calle peatonal intermedia a los edificios, Rafael Ceballos.



Alzado E.



Alzado O.



Alzado N.

Análisis de costes:

Subestructura: 44,16 €/m²
 Cimentación: Tipo superficial zapatas aisladas y pilotes Muros:
 Pilotes de hormigón armado.

Superestructura: 92,83 €/m²
 Tipo de estructura: Tradicional de pilares y jácenas de H.A.H. 200 y AEH-500 unidireccional con semiviguetas de hormigón prtensado. Cubierta: plana transitable invertida; no transitable y ajardinada + aislante 0, 40mm + protección. Escaleras: losa de hormigón. Paredes exteriores: F.L.M. cara vista cámara y trasdos de tabicón. Paredes interiores F.L.M. Tosco 1/2 pie y tabicón. Particiones: placa cartón yeso estructura metálica. Tabique y tabicón cerá.. Puertas exteriores: Aluminio lacado viviendas y acero en garajes y servicios. Ventanas: aluminio lacado con climalit 4/6/4. Puertas interiores: madera maciza melaminada. Impermeabilizaciones y aislamientos: poliuretano proyectado + impermeabilizaciones varias.

Acabados interiores: 28,54 €/m²
 Exteriores y zonas comunes enfoscados y guarnecidos. Portales de mármol crema marfil. Acabado de paredes: alicatados de azulejo monococción 20 x 20 cm. Yeso + pintura guarnecido y gotelet. Acabado de suelos: en viviendas baldosa de gres 30x30 cm; zonas comunes en terrazo 40 x 40 cm y escaleras en terrazo y piedra artificial. Cubiertas de terrazas de baldosin catalán. Garajes y rampas de continuo mortero fratasado y baldosas cemento punta diamante. Acabado de pinturas: gotelet, pétreo y sintética brillo en cerrajería. Falsos techos de escayola lisa; guarnecidos.

Instalaciones: 80,73 €/m²
 Ascensores eléctricos 450 Kg.+ hidráulico. Protección: extintores y bies. detectores incendios 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; grifería 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: 0,35 €/m²
 Urbanización patio manzana: aceras, iluminación y riego. Jardinería: plantas. Mobiliario: Rotulación, buzones y muebles de cocina.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 27,18 €/m²
 Costes de gestión, honorarios facultativos y licencia de obra.

Coste total: 310,19 €/m²
 a) Estructural: 136,99 €/m²
 b) Equipamiento: 109,27 €/m²
 c) Operación: 27,53 €/m²



Vista de la fachada N.



Vista desde la azotea.