

10 Viviendas de protección oficial en La Ventilla

Madrid

La tipología de manzana cerrada de la Ordenanza 4.a del PERI 6.8, al prever una ocupación del 100 % convierte de hecho la edificación objeto de proyecto en un bloque aislado. La altura a cornisa máxima es de 9,00 m respecto a la cota de referencia.

Las condiciones urbanísticas, número de viviendas y alturas justifican la propuesta de un único núcleo de comunicaciones con tres viviendas por planta en baja, primera y segunda y una vivienda en planta ático.

Asimismo, de acuerdo a las directrices del IVIMA y a la edificabilidad disponible, se proponen cinco viviendas de dos dormitorios y cinco de tres.

La localización de los "cuartos húmedos" forma un eje longitudinal, dotando a la planta de una estructura clara y flexible.

La modulación empleada en fachada es de 2,625 m con dos crujías a fachada de 3,5 m de ancho y crujía central de 4,5 m, resultando una estructura muy económica. La fachada se compone con la simple repetición de huecos horizontales de 1,375 x 1,08 m en los lados largos a la que se abren dormitorios y estares, y huecos estrechos y largos en testeros para cocinas y tenderos. La composición se matiza mediante la protección de tenderos y las rejas de planta baja.

Se prevén rendijas de ventilación en planta semisótano de los cuartos de instalaciones y del forjado sanitario si se juzga conveniente.

El acceso al bloque se produce desde la calle General Pintos, prácticamente media planta por debajo de la baja, al cual se ha situado en el punto más alto permitido por la Ordenanza y por la Normativa de Incendios para escaleras en recinto propio - 10 m de desnivel entre planta ático y acceso al portal -, esto es, 54 cm encima de la calle en el lugar más desfavorable. Esto supone 2,31 m en el más favorable, en el vértice opuesto. Estos niveles implican la aparición de una cámara de altura variable entre el terreno natural y el forjado de planta baja, parte del cual se ocupa en semisótano para situar todos los cuartos de instalaciones, incluido el de máquinas.

Se prevé parada de ascensor desde semisótano hasta ático, con parada intermedia en el nivel de acceso, con una diferencia de media planta entre semisótano y planta baja. Los elementos comunes tendrán el cuidado y atención que permita



Vista general del edificio.

dignificar el carácter del edificio. La sencillez volumétrica se resaltarán mediante el empleo de una gama reducida de materiales en fachadas y detalles. Se prevé cubierta inclinada en planta ático y superior, para garantizar mayor calidad al aislamiento de las viviendas afectadas por ella, y como garantía de una utilización contenida de la cubierta por parte de la vivienda de ático, que dispone de dos terrazas de uso privado, asociadas a la cocina y el estar.

Se ha tratado, sin embargo, de restar protagonismo a la cubierta, de tal forma que la apariencia exterior fuera similar a la de la cubierta plana.

Diseño de las viviendas tipo

El diseño de las viviendas es consecuencia de la división del bloque en tres áreas: una pasante en el testero diagonal; y dos prácticamente simétricas respecto al eje longitudinal del bloque, en la esquina del testero recto.

El núcleo de comunicaciones se sitúa transversalmente pasante en planta baja y convierte la

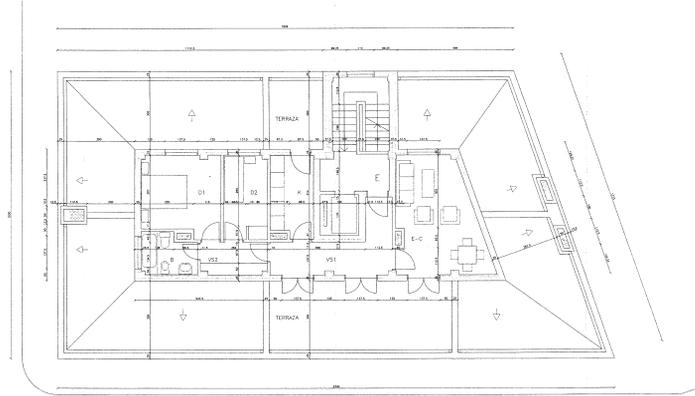
proyección del portal en un dormitorio en planta tipo.

Esta solución permite que todas las viviendas dispongan de más de una orientación y garantiza, por tanto, la ventilación cruzada.

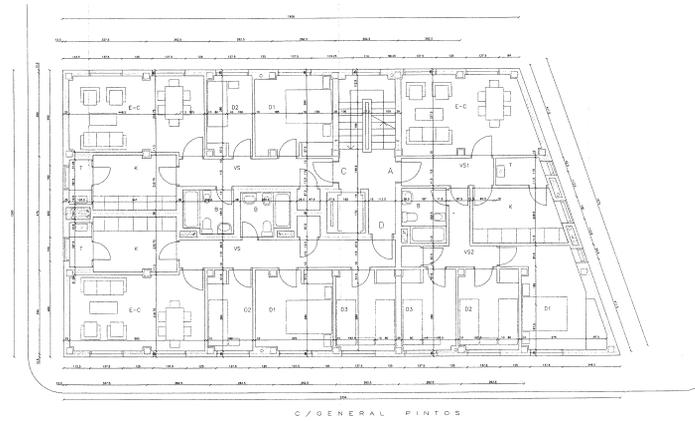
Como ya se ha mencionado, se propone un eje longitudinal de "cuartos húmedos", armarios y ascensor, iluminando y ventilando las cocinas y tenderos a los testeros. Los dormitorios se orientan a las fachadas longitudinales y los cuartos de estar se sitúan en tres de las cuatro esquinas. Esta disposición implica en las viviendas de esquina la situación al fondo de la vivienda de estar y comedor, pero sin embargo, reduce las longitudes y superficies de las circulaciones.

La vivienda de ático, retranqueada 3,25 m respecto a todos los linderos y con una profundidad de 5,50 m, se organiza mediante una única crujía y dispone de una terraza grande asociada al estar y a una pequeña cocina.

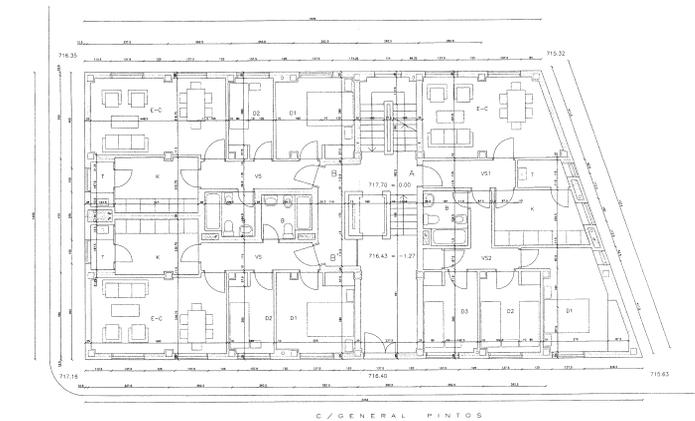
Planta ático (3).



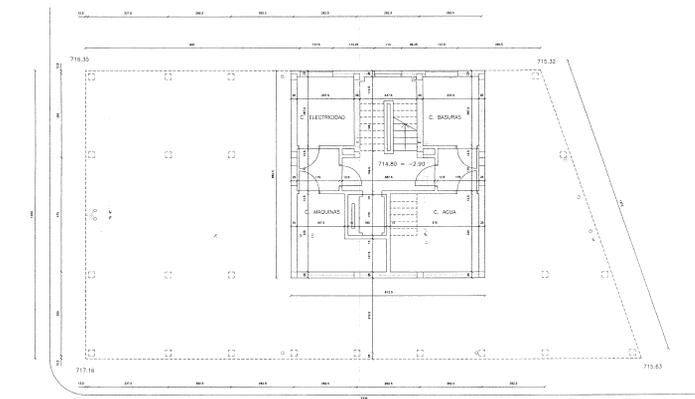
Planta tipo (1 y 2).



Planta baja (0).



Planta semisótano (-1).



Autores del proyecto:

Proyecto básico: Fernando Navazo Rivero, Carlos Ferrán Alfaro, Luis Herrero Fernández y Carlos Ferrán Aranaz (arquitectos).

Proyecto ejecución: Luis Casrellote Florez y R. Poveda Ballesteros (arquitectos).

Proyecto:

10 viviendas V.P.O.

Localización:

Calle General Pintos, 59 en "La Ventilla". Madrid.

Promotor:

Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

Dirección facultativa:

Pablo Fernández Bernal (arquitecto) y José Guardiola Velasco (arquitecto técnico).

Técnicos especialistas:

INTEMAC (control de calidad).

Constructor:

MSP – SMEI (FERCABER S.A.), Francisco Correa.

Subcontratas y consultores:

Cubiertas e impermeabilizaciones, CUBIERTAS CIBELES S.A.; solados y alicatados, DISIESUR; carpintería de madera, EUROARIO S.L.; instalaciones de electricidad, telefonía y TV, José Luis Rodríguez; instalación de fontanería y calefacción, SALAS S.L.; instalación gas natural, HIDROGAS; calderas, FAGOR e instalación de ascensores, INDACO.

Fecha de inicio de obra:

1999

Fecha de terminación de obra:

2000

Coste*:

349.249,07 € (58.110.156 pts)

Superficie construida total:

923,82 m²

(* Presupuesto de ejecución material)



Vista fachada SE.

Análisis de costes:

Subestructura: 38,49 €/m²
 Cimentación: Movimiento de tierras y pilotaje y encepados.
 Muros: Hormigón.A.

Superestructura: 207,90 €/m²
 Tipo de estructura: Tradicional de vigas planas de hormigón armado. Forjados: vigueta autoresistente de hormigón pretensado. Cubierta: Plana transitable + aislante 0. 40 mm. + protección pesada terrazo 40 x 40 cm. Escaleras: losa de hormigón. Paredes exteriores: FLM cara vista + cámara + pladur y muro cortina. Paredes interiores: FLM toscó 1/2 pie y tabicón y tabiques cartón yeso. Particiones: placa cartón yeso con estructura metálica. Puertas exteriores: aluminio lacado viviendas y acero en garajes y servicios. Ventanas: aluminio lacado con climalit 4/6/4. Puertas interiores: madera maciza para pintar. Impermeabilizaciones y aislamientos: poliuretano proyectado + impermeabilizaciones varias.

Acabados interiores: 44,83 €/m²
 Exteriores y zonas comunes enfoscados y guarnecidos. Portales de mármol crema marfil. Acabado de paredes: alicatados de azulejo monococción 20x20. Yeso + pintura: pétreo + temple liso + esmaltes. Acabado de suelos: en viviendas terrazo de 33 x 33 + baldosa vitrificada 20 x 20; zonas comunes en mármol crema marfil. Escaleras: peldaño de piedra artificial. Terrazas y cubierta de terrazo 40 x 40 flotante. Garajes y rampas de terrazo de 33 x 33 + baldosa vitrificada. Acabado de pinturas: temple, pétreo rugoso, esmalte y plástico liso. Falsos techos de escayola lisa.

Instalaciones: 57,00 €/m²
 Ascensores hidráulicos 450 Kg. Protección: puertas cortafuegos + extintores. Eléctricas: RBT. Comunicaciones: portero automático, telefonía y antena TV. Calefacción y agua caliente sanitaria: caldera mural 20000 kcal; radiadores de chapa y tuberías polietileno. Instalaciones de gas: tuberías de acero 2440 y de cobre. Tratamiento de aire: ventilación de garaje. Agua: C polietileno. Saneamiento: arquetas de LM; PVC enterrado y colgado + sanitarios blancos. Pluviales: PVC. Equipamiento de cocinas: placa de 3 fuegos de gas y 1 eléctrico, horno fregadero de 1 seno escurridor y grifería Monobloc.

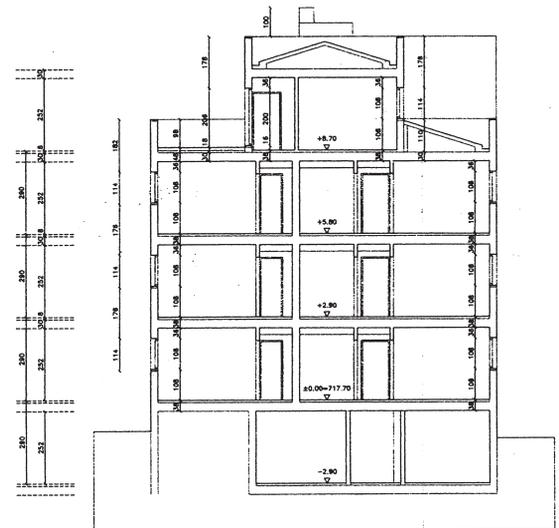
Trabajos complementarios: 2,48 €/m²
 Mobiliario : rotulación, buzones y muebles de cocina.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 45,37 €/m²
 Costes de gestión, honorarios facultativos y licencia de obra.

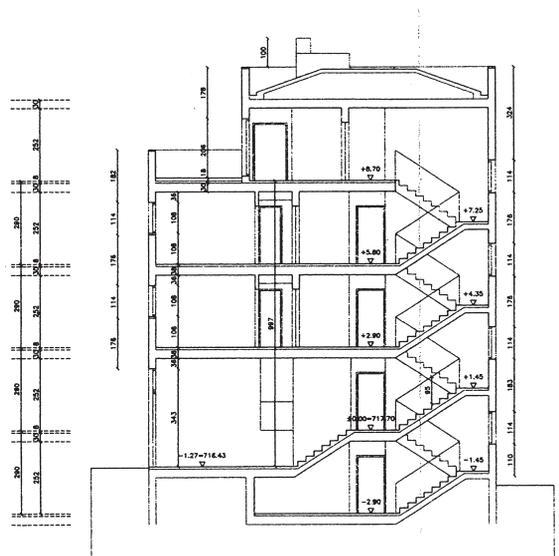
Coste total: 486,64 €/m²
 a) Estructural: 246,39 €/m²
 b) Equipamiento: 101,83 €/m²
 c) Operación: 47,85 €/m²



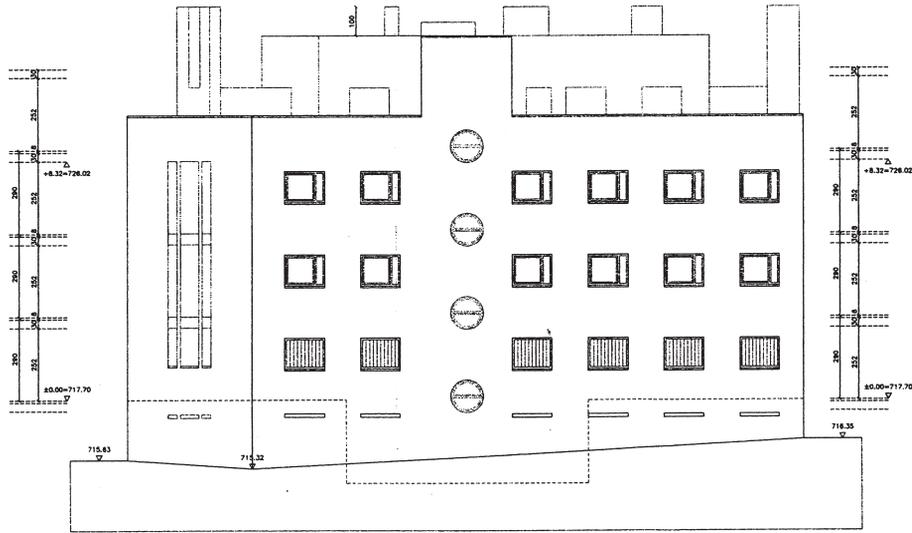
Vista alzado NO.



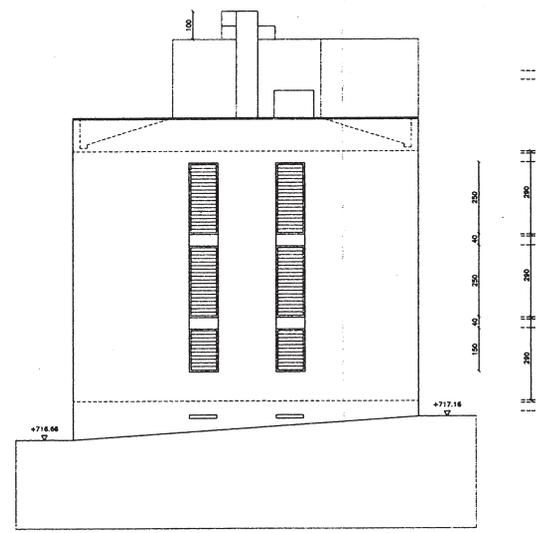
Sección transversal.



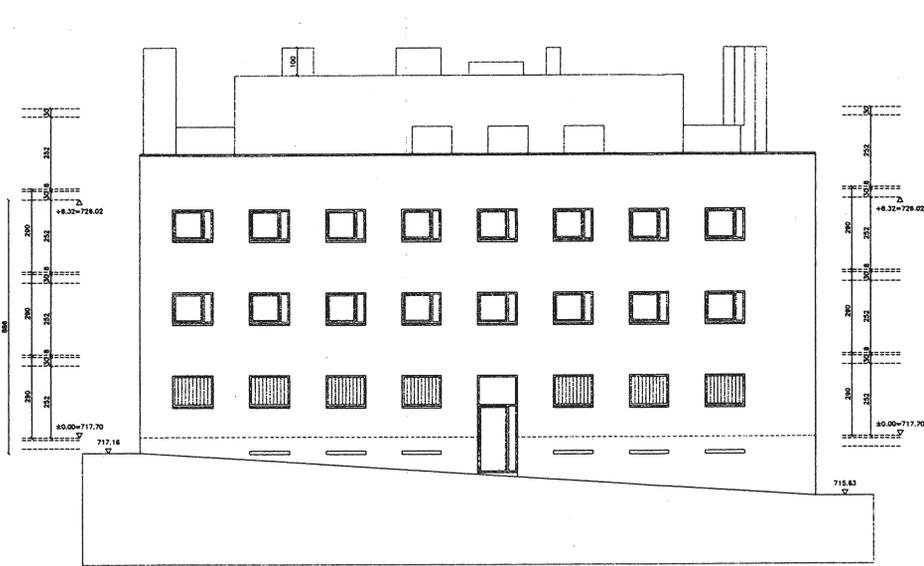
Sección por núcleo de comunicaciones.



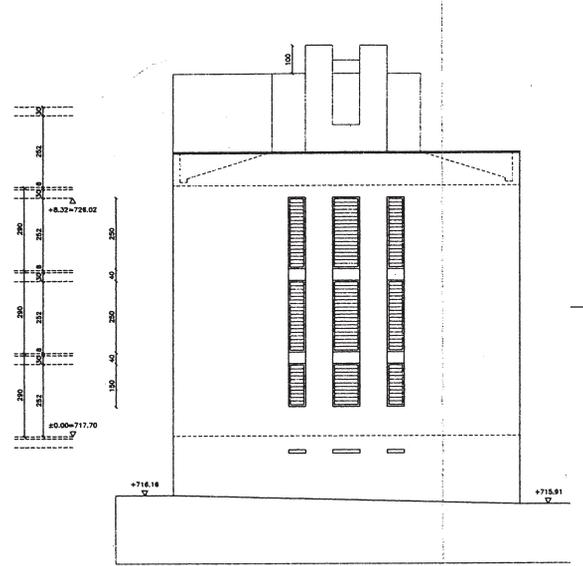
Alzado NO.



Alzado SO.



Alzado SE.



Alzado N.



Detalle del alzado N.