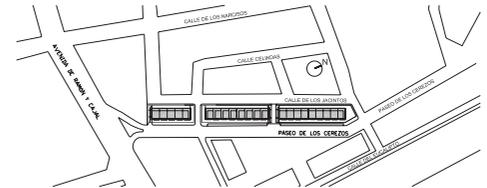


## 22 viviendas unifamiliares

Paseo de los Jacintos. Madrid



Vista general SE.



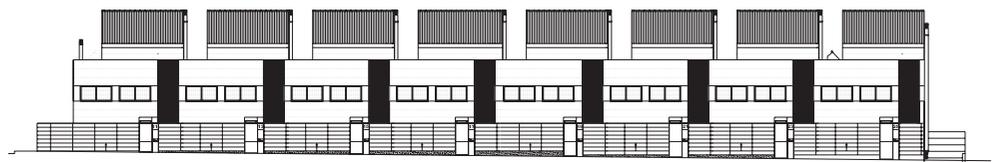
Emplazamiento.

El punto de partida de las líneas generales del proyecto lo encontramos al intentar conjugar una normativa con los intereses de la propiedad y con el entendimiento del lugar, caracterizado por la tipología residencial de la Colonia Ciudad Jardín. Nuestro entendimiento del lugar, nos llevó a ser sensibles, no con el entorno, sino con la propuesta, pues será ésta la que imprima carácter al trozo de calle, a esas tres manzanas que sirven de transición entre la colonia y la nueva zona de oficinas y viviendas en altura.

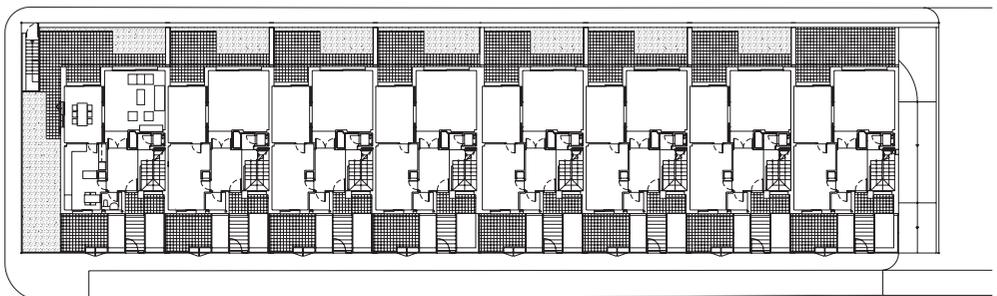
Se ha buscado la imagen independiente de cada vivienda dentro de la agrupación, a pesar de conformar un frente compuesto por viviendas adosadas en hilera. En las plantas de los áticos se generan cubiertas con un único faldón, que en la Manzana 2 se separan de las viviendas colindantes creando así unas terrazas en la planta ático, entre cada dos viviendas, mientras que en las manzanas 1 y 3, por razones de aprovechamiento se mantiene la cubierta unitaria, pero en todos los casos se guarda un retranqueo en la planta ático a la Avenida de los Jacintos que dota a los bajo cubiertas de un espacio exterior de expansión que enriquece el programa de la vivienda.

El acceso peatonal desde el Paseo de Los Cerezos se realiza por un puente de madera elevado sobre el patio inglés que da luces a las estancias del sótano, mientras que el acceso al garaje de cada vivienda se realiza por una vía de acceso común en planta sótano, que discurre bajo los jardines traseros. La solución de garaje individual por vivienda con rampa de acceso en cada parcela independiente, no resultaba adecuada al inutilizar gran parte de la superficie edificable y presentar grandes dificultades para desarrollar la rampa.

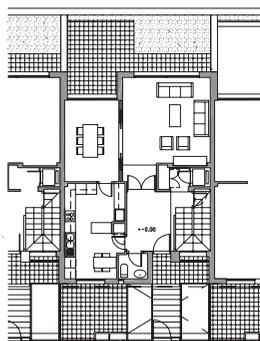
El uso de los materiales completa la imagen sobria y rotunda de la propuesta; piedra caliza en fachada, cubiertas de zinc y carpinterías de aluminio.



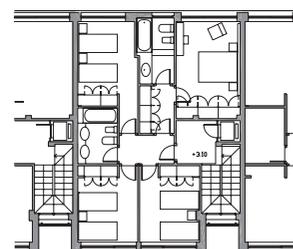
Alzado SE.



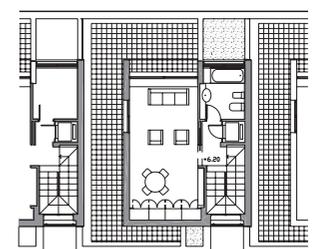
Planta baja general (0). Manzana 2.



Planta baja (0).



Planta primera (1).



Planta ático (2).

## Análisis de costes

Subestructura: 61,65 €/m<sup>2</sup>

Movimiento de tierra: desbroce y limpieza del terreno, excavación, relleno y compactado de tierras.  
Cimentación: zapatas continuas para la base de los muros y aisladas para los pilares, con vigas de atado, y muros de contención, todos de hormigón armado de 200 kp/cm<sup>2</sup>, y reforzadas según el cálculo para resistencia.

Superestructura: 142,02 €/m<sup>2</sup>

Estructura: pilares de hormigón armado y de perfiles de acero; forjados, vigas y escaleras de hormigón armado (200 kp/cm<sup>2</sup>); y estructuras de madera.  
Albañilería de huecos simples y dobles. Puertas exteriores e interiores de madera y de aluminio, ventanas de aluminio. Fachada principal de piedra caliza.

Acabados interiores: 143,38 €/m<sup>2</sup>

Paredes, suelos y techos: enfoscados, enlucidos de yeso, falso techo de escayola lisa. Pinturas plásticas en paramentos verticales y horizontales y de esmalte en carpintería metálica.

Instalaciones: 92,78 €/m<sup>2</sup>

Saneamiento de PVC, fontanería de PVC y cobre, calefacción bitubular de cobre.

Trabajos complementarios: 33,66 €/m<sup>2</sup>

Buzones, letreros y varios.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 43,42 €/m<sup>2</sup>

Costes de gestión previos, honorarios de proyectos, seguros, licencias y administraciones técnicas.

Coste total: 516,9 €/m<sup>2</sup>:

- Estructural: 203,67 €/m<sup>2</sup>.
- Equipamiento: 269,81 €/m<sup>2</sup>.
- Operación: 43,42 €/m<sup>2</sup>.

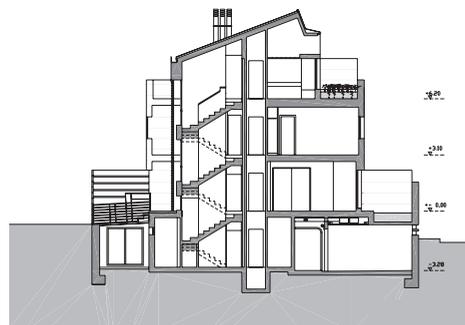
## Lecciones aprendidas

Planteamos una imagen sobria y rotunda, potenciada por los volúmenes diferenciados y la homogeneidad en los materiales tanto en la fachada con piedra caliza, como en las cubiertas de zinc.

Se plantea una edificación de viviendas unifamiliares en hileras sobre un garaje en sótano con una vía de acceso común a plazas de aparcamiento independientes, situadas bajo las viviendas y con comunicación directa con las mismas a través de vestíbulo de independencia. Se proyecta una edificación en que, a pesar de presentar un frente compuesto por viviendas adosadas en hilera, cada vivienda pueda tener una imagen independiente en la agrupación. Los cerramientos exteriores tienen un acabado en chapado de piedra caliza a corte de sierra, de 2 cm.

A las viviendas se accede mediante un pequeño frente o pasarela, cruzando sobre un patio inglés que permite iluminación y ventilación de parte de la planta sótano.

En la manzana 2, se generan cubiertas con un único faldón que se separan de las viviendas colindantes. Se crean así unas terrazas planas en la planta bajo cubierta, entre cada dos viviendas, que unidas a retranqueo de la fachada a la Avenida de los Jacintos, dota a los bajo cubiertas de un espacio exterior de expansión que enriquece el programa de la vivienda.



Sección por escalera.



### Autores del proyecto:

Enrique Álvarez Sala, Carlos Asensio Galvin, José María Lapuerta Montoya y Carlos Rubio Carvajal (arquitectos).

### Proyecto:

22 viviendas unifamiliares.

### Localización:

Paseo de los Jacintos y Paseo de los Cerezos, Madrid.

### Colaboradores:

Alejandro Cruz Amaya, Paloma Campo Ruano y Juan José Mateos Bermejo (arquitectos); Roberto Béjar Peña, Ramón Cárcamo Payo y Fernando Lozano Melero (delineantes).

### Promotor:

Vallehermoso.

### Dirección facultativa:

Enrique Álvarez Sala, Carlos Asensio Galvin, José María Lapuerta Montoya, Carlos Rubio Carvajal y Marta Aguirre Arbex (arquitectos), Vicente Arenas Benítez y Gonzalo García Loygorri (aparejadores).

### Constructora:

ADISA.

### Fecha de inicio de obra:

Septiembre de 1999 (proyecto).

### Fecha de terminación de obra:

Abril de 2002.

### Coste:

3.829.312,27 €.

### Superficie construida total:

5.051,29 m<sup>2</sup> SR y 3.036,33 m<sup>2</sup> BR.

### Fotografía:

Juan Merinero.



Vista general NO.



Detalle del testero.