

DIRECCIÓN PROYECTOS Y OBRAS 1

## ESTADO

## EJECUCION

### DATOS URBANÍSTICOS

Denominación

VALLECAS ENSANCHE 50 (3.7.B-C-

Distrito

VALLECAS VILLA

Superficie de la Parcela

Edificabilidad

Uso característico

Uso compatible

### DATOS DE PROYECTO

Régimen

VPP A OCJ, ALQUILER CON OPCION A COMPRA

Nº Viviendas  
Tipología

300  
1D-(184) 2D-(116) 3D-( 0) 4D-(0)

Locales Comerciales

2

Plazas de Garaje

310

Trasteros

300

Autor del Proyecto

JUAN JOSE MEDINA GONZALEZ

Aparejador

ANTONIO CASTELLANOS MACÍA

### DESCRIPCIÓN

El edificio propuesto se proyecta para construir en el ensanche de Vallecas sobre una manzana cerrada, ocupada en un cuarto de su superficie por otro edificio de propiedad privada.

Al tratarse de un concurso de ideas y no ser obligatorio el cumplimiento estricto de la normativa vigente, nos hemos permitido una propuesta que creemos aporta una mayor calidad funcional y formal.

Trescientas viviendas, que es el número de viviendas proyectado suponen, entre seiscientos y ochocientos personas, siendo este un número muy considerable. Por tanto proponemos disgregar este número, agrupando en una torre de diecisiete plantas 132 viviendas y el resto en cuatro bloques de ocho alturas.

La arquitectura en altura otorga un dinamismo propio, frente a los cuatro bloques cuya cercanía al terreno nos obliga a un cuidadoso tratamiento del mismo, potenciando su escala doméstica.

Cada bloque, lleno de referencias formales, estará formado por cuarenta y dos viviendas que pensamos dan la escala adecuada para la perfecta identificación del usuario con su vivienda y su entorno mucho más humano que el del gran bloque de manzana cerrada.

El contraste tan fuerte entre los bloques y la torre (elemento de referencia del barrio) aportará singularidad ante un entorno dominado por la monotonía.

La torre esta proyectada como un prisma perfecto, con una imagen que alterna el vidrio opaco con el transparente formando una piel continua a lo largo de toda la fachada en la que la luz tanto artificial como natural llena de reflejos de muy distintos matices. Este prisma se separa del suelo por un núcleo central estructural retranqueado 3 metros de todo el perímetro del edificio, que recoge a su vez toda la zona de acceso y cuartos de instalaciones etc. Esta solución estructural nos permite que el edificio parezca suspendido al no apoyar sus fachadas en el terreno.

Los cuatro bloques formalmente iguales estarán contruidos en hormigón blanco y vidrio. Un paño ciego de hormigón suspendido en el aire será la referencia hacia el exterior de la manzana y soporte del núcleo de comunicación para las viviendas. Estos paños son un elemento muy importante por su fuerza plástica en la imagen formal de este proyecto, y se corresponden con otro paño opaco perforado por unos balcones en su fachada opuesta con vistas al jardín interior.

Con esta distribución, la superficie libre de jardín es superior a la de las manzanas cerradas, sin embargo, de esta manera conseguimos que tanto el jardín como las superficies comunes se acerquen mucho más a las viviendas. Ante la importancia del mismo le hemos dedicado especial interés al diseño de toda la planta de acceso que es al mismo tiempo espacio común de todo el vecindario. Formalmente buscamos el contraste de estas formas con la pureza de la geometría de los edificios.

La propuesta de ajardinamiento se extiende también a la planta de cubierta de los bloques, quinto alzado, y de una gran visibilidad especialmente desde la torre.

El programa nos exige una plaza de aparcamiento por vivienda y un trastero por



Plano de Situación

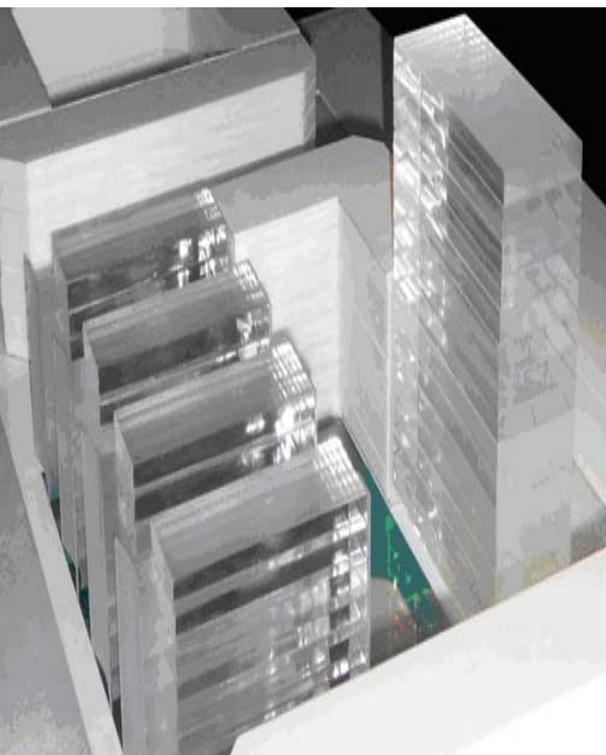
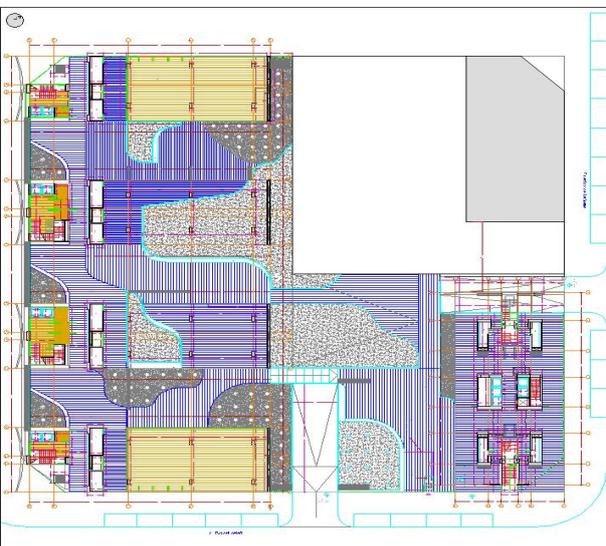


Imagen representativa del Proyecto



vivienda, estos últimos situados en la planta de primer sótano. Estos requerimientos se cubren con tres plantas bajo rasante y una ocupación de 310 plazas grandes de garaje incluidas 9 de p.m.r. y 300 trasteros. En estas plantas se destinará un 10 % de su superficie a instalaciones.

Para la ejecución del proyecto descrito en los apartados anteriores se ha aprobado la modificación del Plan Parcial.

2.2.1. En los bloques de ocho alturas (baja + siete) de una crujía de once con quince metros las viviendas se proyectan seis por planta, tres viviendas a cada fachada, estando todos los espacios ventilados e iluminados por una franja de luz continua a lo largo de la misma.

2.2.2. Los espacios entre viviendas están ocupados por los pasillos de circulación y distribución que arrancan de un núcleo de comunicación vertical situado en un extremo y que acaban en un balcón en la fachada opuesta.

2.2.3. Hay dos tipologías de uno y dos dormitorios con porcentajes aproximados del 65 y 35% tal y como se nos solicitaba. Los espacios interiores de estas tipologías pretenden ser unitarios y adaptables mediante tabiques aislados y puertas correderas.

2.2.4. En las plantas primeras de todos los bloques se han ubicado las viviendas de p.m.r. adecuando mediante cambios mínimos las tipologías de dos dormitorios existentes a las particularidades de estas viviendas.

2.2.5. Los núcleos de comunicación vertical en esta tipología de bloque forman un núcleo independiente del espacio que ocupan las viviendas. Estos núcleos están formados por un paño curvo de hormigón suspendido y otros dos de cristal que enlazan con el bloque de viviendas. Estos paños de hormigón de una gran fuerza plástica configuran la fachada Sur. La parte inferior de este núcleo de comunicación es una pieza de cristal que alberga los portales y el arranque de las escaleras y ascensores.

2.2.6. Frente a los núcleos de comunicación vertical se construyen unas cajas de hormigón que albergan los cuartos de basuras y contadores necesarios para cada bloque. Al mismo tiempo que definen un eje de comunicación interior para el acceso a los portales.

2.2.7. En la planta baja se sitúan los locales comerciales mezclándose con las zonas ajardinadas cuya importancia ya ha sido puesta de manifiesto en el apartado anterior.

2.2.8. En la torre de alquiler hay cinco tipologías, dos de dos dormitorios, una de un dormitorio y dos estudios. Las diferencias entre las de dos dormitorios son mínimas, motivadas por su ubicación. Todas están distribuidas perimetralmente a lo largo de la fachada del edificio, iluminadas y ventiladas por una franja de vidrio perimetral, los núcleos de comunicación (dos núcleos por obligación de normativa) están en los extremos del eje central-longitudinal del edificio, y el núcleo de ascensores está ubicado en el centro del mismo.

2.2.9. Igualmente las viviendas se adaptan a las superficies solicitadas y a los porcentajes que vuelven a ser de 50% de un dormitorio, 45% de dos y 5% estudios. En el diseño de las tipologías se mantiene la idea de la proyectada para la tipología de bloque tratando de conseguir espacios unitarios moldeables por tabiques aislados y puertas correderas, con las fachadas abiertas al espacio exterior de forma continuada.

2.2.10. Los estudios se ubican todos en la planta primera situándose en las otras quince plantas las topologías de uno y dos dormitorios. Los estudios están proyectados de forma tal que la suma de las dos tipologías se corresponda con la vivienda de dos dormitorios, con lo que no perdemos nunca la modulación estructural de todo el edificio.

2.2.11. En la planta baja el núcleo central estructural, al mismo tiempo que soporta en voladizo todo el edificio alberga en su interior todos los núcleos de acceso y cuartos de instalaciones etc. Bajo la proyección de la torre se encuentra la rampa de acceso al garaje formado por tres plantas bajo rasante.

2.2.12. En la cubierta se ubica prácticamente la totalidad de los paneles solares que suministran energía a la torre y a los cuatro bloques.

2.2.13. Con estas tipologías y el proyecto desarrollado hemos llegado a un total de 300 viviendas, 168 distribuidas en los cuatro bloques y 132 en la torre.

## DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Presupuesto Adjudicación	16185902,06
Empresa Constructora	MIDASCON S.L.
Fecha Inicio Obras	07/03/2008
Fase de la Obra	

Estado de Obra a Fecha: