



EQUIPO - INFRAESTRUCTURA - RELACIÓN DE OBRAS PRINCIPALES

Empresa:

Trazo Arquitectura S.L.P.
C/ Toledo 171-D, oficina 3. 28005, Madrid
N.I.F. B-81968695
Nº Inscripción C.O.A.M.: 70.436
Tlfno: 91.579.59.59
e-mail: trazo@codeinf.com

Representante Legal:

D. Juan Antonio Gómez Pérez. Arquitecto col nº 9.714 del C.O.A.M.
C/ Toledo 171-D, oficina 3. 28005, Madrid
Tlfno: 91.579.59.59
e-mail: trazo@codeinf.com

Personal de la Empresa:

Ana Cámara Casado. Arquitecta

Arquitectos Técnicos integrados en el Estudio

Alejandro García Rubio.
Arquitecta Direcciones y Proyectos (Soledad Gómez Pérez)

Ingenierías Externas

ITH Ingenieros, S.A.L.
Cálculo de Estructuras Mixtas, S.L.

Medios Técnicos:

• Hardware (Nº y tipo de ordenadores):

Los ordenadores se renuevan o actualizan de forma constante de manera periódica, con las prestaciones necesarias para soportar las distintas versiones de los programas informáticos empleados. En la actualidad existen 5 ordenadores de sobremesa conectados a un ordenador central que actúa de servidor. Estos equipos se complementan con 2 ordenadores portátiles.

• Software

- Mediciones y presupuestos: Presto
- Bases de precios: Guadalajara. Centro y base propia.
- Diseño: Autocad, 3DS y Photoshop
- Cálculo de Estructuras: Se contrata su cálculo a empresas especializadas con instalaciones, hardware y software propio.
- Instalaciones: Se contrata su cálculo a empresas especializadas con instalaciones, hardware y software propio.

• Otros: Fax, scanner, impresora laser color A-4, impresora laser A-4, impresora chorro tinta color A-3, plotter chorro tinta A0, cámaras digitales de diversas resoluciones, aparato de medida laser....

Relación de obras de los últimos años

PROMOTOR	PROGRAMA	SITUACIÓN	IMPORTE (€)	FECHA
INARENAS PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.A.	150 Viviendas, 353 Garajes, 16 Locales Comerciales, 21 Oficinas y 158 Trasteros	Parcela 5.1 del PERI de Terrenos Ferroviarios, Ciudad Real	13.601.807,98	Diciembre de 2003
ÁGUILAS RESIDENCIAL, S.A. (PROMOTOR PRIVADO)	213 Viviendas, Garajes y Locales Comerciales	Parcela 1 de la U.A. 14, Estación del Ferrocarril, Águilas, Murcia	15.313.067,72	Abril de 2007
ÁGUILAS RESIDENCIAL, S.A. (PROMOTOR PRIVADO)	55 Viviendas y Garajes	Parcela 4 de la U.A. 14, Estación del Ferrocarril, Águilas, Murcia	2.404.000,04	Noviembre de 2004
ÁGUILAS RESIDENCIAL, S.A. (PROMOTOR PRIVADO)	90 Viviendas, 96 Garajes y 6 Locales Comerciales	Parcela 5 de la U.A. 14, Estación del Ferrocarril, Águilas, Murcia	6.006.577,57	Septiembre de 2006
ÁGUILAS RESIDENCIAL, S.A. (PROMOTOR PRIVADO)	90 Viviendas, 90 trasteros, 86 Garajes y 4 Locales Comerciales	Parcela 6 de la U.A. 14, Estación del Ferrocarril, Águilas, Murcia	6.694.190,90	Septiembre de 2008
ÁGUILAS RESIDENCIAL, S.A. (PROMOTOR PRIVADO)	60 Viviendas y 60 Garajes	Parcela 3 de la U.A. 14, Estación del Ferrocarril, Águilas, Murcia	2.529.550,77	Abril de 2008
IVIMA (PROMOTOR PÚBLICO)	50 VPP, 52 Garajes y 2 Locales Comerciales	Parcela 2.54-B del P.A.U. de Vallecas	3.451.131,65	Noviembre de 2010
UTE LIÉRGANES (PROMOTOR PRIVADO)	14 Viviendas Unifamiliares	Finca "La Manzanera, Liérganes, Cantabria	2.148.858,77	Enero de 2007
EMVS DE MADRID (PROMOTOR PÚBLICO)	70 V.I.S. y 70 Garajes	C/ Sierra Faladora 12, Vallecas, Madrid	4.712.270,89	Septiembre de 2007
EMVS DE MADRID (PROMOTOR PÚBLICO)	40 V.P.O., régimen especial y 40 Garajes	C/ San Diego 1, 3 y 5, Vallecas, Madrid	2.989.470,03	Febrero de 2009
UTE MÓSTOLES SUR, FASE I (PROMOTOR PRIVADO)	95 VPPAJ-OC, 95 Trasteros, 150 Garajes y 4 Locales Comerciales	Parcelas 93 y 94 del P.A.U. Móstoles Sur, Móstoles, Madrid	7.604.778,12	Diciembre de 2009
UTE MÓSTOLES SUR, FASE II (PROMOTOR PRIVADO)	70 VPP, 70 Trasteros, 150 Garajes y 3 Locales Comerciales	Parcelas 21 y 22 del P.A.U. Móstoles Sur, Móstoles, Madrid	7.763.580,59	Noviembre de 2010
IVIMA (PROMOTOR PÚBLICO)	134 VPP, 134 Trasteros y 142 Garajes	Parcela 04-01 del P.A.U. Móstoles Sur, Móstoles, Madrid	8.612.000	Abril de 2010
ALDESA CONSTRUCCIONES (PROMOTOR PRIVADO)	176 VPPA-OC, 176 Trasteros, 24 Locales Comerciales y 382 Garajes	Parcela 21 del Plan Parcial "Soto del Henares", Torrejón de Ardoz, Madrid.	17.900.000	Mayo de 2009
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE	115 VPPB, 115 Trasteros y 188 Garajes	Parcela RM-9.1 del Sector Sur-11 "Valenoso", de Boadilla del Monte	7.410.825,37	Julio de 2010
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A.	109 Viviendas, 156 Garajes, 109 Trasteros y 1 Local Comercial	C/ Méndez Álvaro 72	10.800.000	En construcción

PARCELA 1. U.A.-14, ESTACIÓN DEL FERROCARRIL, ÁGUILAS (MURCIA)

213 Viviendas, 220 Garajes y 4 Locales Comerciales

El polígono de "La Estación" surge de la recalificación del suelo propiedad de ADIF. Como consecuencia de esta actuación se han obtenido 10 parcelas destinadas a uso residencial que ordenan la malla urbana de la Playa de Levante.

Traza Arquitectura ha diseñado y dirigido hasta la fecha la construcción de las parcelas 1, 4, 5 y 6, y se encuentra con Licencia de Obras, pendiente de inicio las obras de la parcela 3.

La parcela 1 alberga un total de 213 viviendas, 220 garajes y 4 locales comerciales. Esta parcela se destinó a primera vivienda. Por lo que las viviendas resultantes son, en su mayoría, de 3 y 4 dormitorios.

La parcela se encuentra en un enclave realmente privilegiado. Es una parcela exenta, rodeada por 4 calles, con 3,5 m de desnivel en sentido ascendente de este a oeste y 6.120 m² de superficie. Se encuentra situada a 150 m de la playa con acceso directo a esta por la calle San Vicente.

El solar tiene forma de polígono de 4 lados, con dos de ellos paralelos y un tercero perpendicular a estos dos. El desnivel existente ha obligado a banquear el edificio en tres niveles ascendentes de este a oeste.

Con estos condicionantes se ha proyectado un edificio con tipología de manzana cerrada, adosado a sus linderos y con 17 m de fondo edificable, dejando en su interior un patio con dimensiones suficientes para facilitar el acceso de los vehículos del servicio de extinción de incendios, una piscina con sus zonas de sombra y distintas áreas de recreo.

El edificio se ha concebido con un acceso peatonal controlado al interior del patio central, que sirve como distribuidor a los distintos núcleos de comunicación. Se compone de dos grandes bloques apoyados en los lados largos y dos "pequeñas torres" cuadradas en el centro de los lados cortos unidas a los bloques grandes mediante terrazas concebidas como pasarelas totalmente permeables que permiten la vista del interior de la parcela a través suyo.

En la planta baja de la zona situada más próxima a la playa se han ubicado los locales comerciales; el resto de la edificación alberga viviendas.

Bajo rasante se ha construido un aparcamiento dividido en dos zonas independientes, con accesos separados y distinto nivel, aprovechando la diferencia de cota entre los extremos de la parcela.

El edificio se organiza en torno a 8 núcleos de comunicación: 3 en cada bloque y 1 en cada torre.

Todas las viviendas situadas en la planta baja se han dispuesto con acceso independiente y directo desde el exterior, la mayoría de ellas de dos plantas con terrazas en su planta inferior, de manera que se entiendan como viviendas unifamiliares adosadas integradas en el conjunto del edificio y que hacen de basamento de toda la edificación. En la planta baja de las viviendas se ha dispuesto un vestíbulo de entrada que da acceso al salón, a la cocina y a un distribuidor donde se sitúa un aseo y la escalera que da servicio a la planta primera. Siempre que ha sido posible se ha incluido un cuarto a modo de trastero entre la escalera y el aseo.

En la planta primera se han proyectado los dormitorios y dos baños, uno de ellos en el dormitorio principal.

Existe un número reducido de viviendas en planta baja que se desarrollan en una sola planta, aunque se mantiene en todos los casos el acceso desde el exterior independiente de los accesos generales al resto de las viviendas.

Las viviendas se desarrollan entre las plantas baja a quinta, siendo iguales entre las plantas 1ª y 5ª en las torres, entre las plantas 2ª y 5ª en el bloque este y entre las plantas 2ª y 3ª en el bloque a la calle San Miguel, con un total de 213.

En la fachada a la calle San Miguel, el retranqueo obligado de las dos últimas plantas ha permitido la construcción de viviendas en duplex cruzadas, es decir, con acceso por la planta quinta orientada a la calle San Miguel donde se sitúa el salón, la cocina y la terraza de ático, situando en la planta cuarta los dormitorios orientados al interior de la parcela. Esta disposición permite situar viviendas en la planta cuarta con fachada a la calle San Miguel y terraza en el retranqueo obligatorio.

En las viviendas de 1 dormitorio, la cocina se ha proyectado integrada en el salón, el resto de las viviendas responden a un mismo esquema de salón y cocina independientes con acceso desde el vestíbulo de entrada, dos baños y dos, tres o cuatro dormitorios según los casos. Algunas viviendas de tres y cuatro dormitorios cuentan con un aseo suplementario.

Todas las viviendas de la última planta tienen acceso independiente a la azotea desde el interior de la vivienda, de manera que se pueda utilizar como solarium privado.

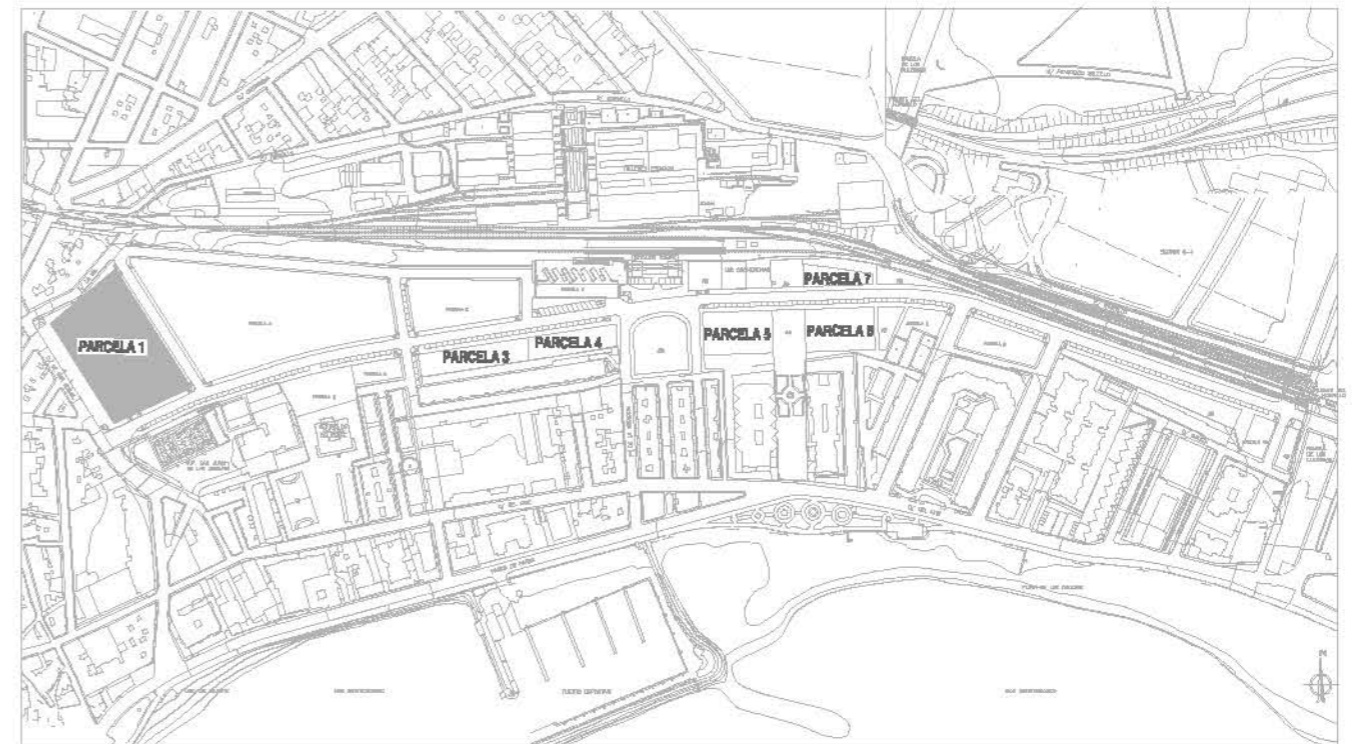
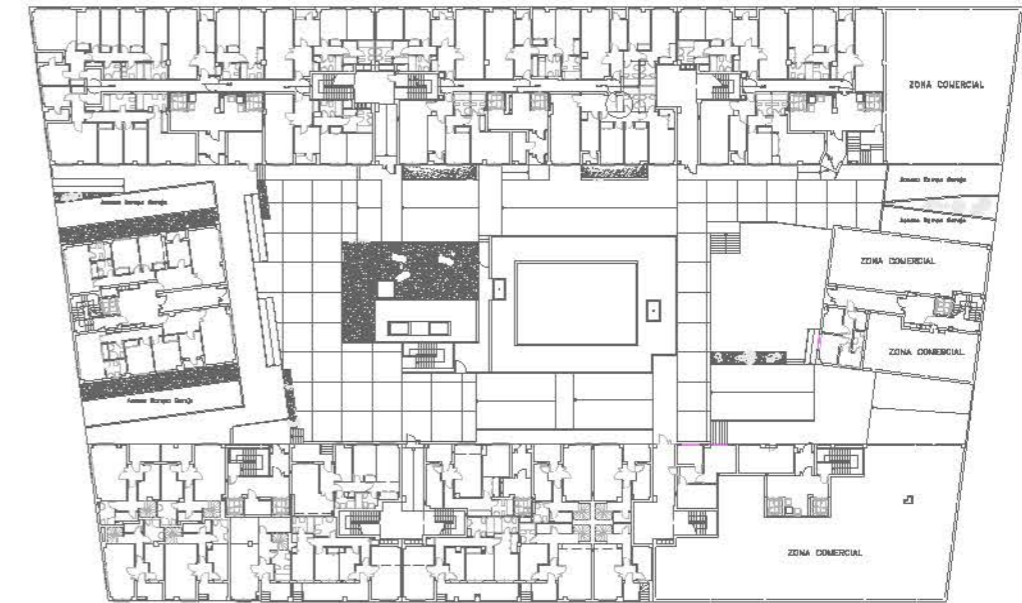
Se ha proyectado en todas las viviendas terrazas con acceso a ella como mínimo desde el salón.

En todas las viviendas se ha previsto un vestíbulo que independiza el acceso del resto de la vivienda.

El garaje se sitúa en planta sótano. Debido a la pendiente del terreno se ha proyectado en 2 zonas completamente independientes y sin comunicación entre ellas, de manera que se pueda entender como dos garajes.

El primero de ellos se encuentra en la zona sur de la parcela; cuenta con 112 plazas de aparcamiento y se desarrolla sobre una superficie de 3.649,59 m² construidos y 3.091,66 m² útiles.

El segundo garaje ocupa la zona norte de la parcela y tiene capacidad para 108 vehículos, con una superficie de 3.652,66 m² construidos y 3.036,40 m² útiles.



PARCELA 1. U.A.-14, ESTACIÓN DEL FERROCARRIL, ÁGUILAS (MURCIA)
213 Viviendas, 220 Garajes y 4 Locales Comerciales



PARCELA 4. U.A.-14, ESTACIÓN DEL FERROCARRIL, ÁGUILAS (MURCIA)

55 Viviendas y 55 Garajes

El condicionante principal para el diseño de la edificación fue la forma y dimensiones de la parcela, de tan solo 17m de anchura, de los que se autorizaba ocupar 12m.

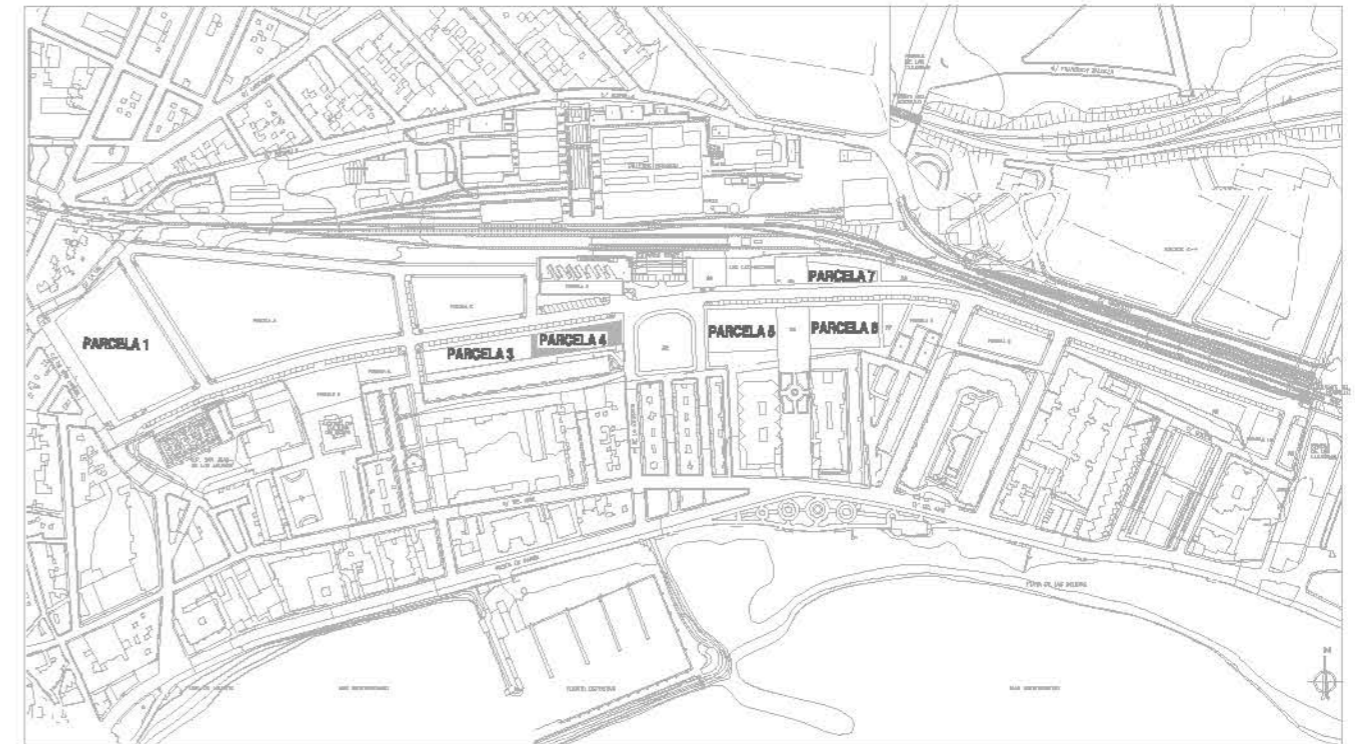
Para consumir la edificabilidad era necesario optimizar al máximo la solución, reduciendo en todo lo posible las zonas comunes, lo que obligó a plantear un solo núcleo de comunicación de gran entidad en el centro de la edificación compuesto por un vestíbulo con 3 ascensores y una escalera de 1,80m de ancho. De este núcleo parten 2 pasillos que dividen el edificio en sentido longitudinal, con viviendas a ambos lados.

Se profundizó en la normativa con el objeto de obtener la mayor superficie de cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados.

El diseño del garaje resultó especialmente complicado, ya que a las escasas dimensiones de la parcela, que impedían la construcción de una rampa que comunicara las 2 plantas, se sumaba la presencia del nivel freático a 4m de profundidad desde la rasante de la calle.

Se optó por elevar la planta baja del edificio el máximo autorizado y destinar esta planta a aparcamiento.

Esta solución permitió reducir el desarrollo de la rampa de acceso al sótano. Como consecuencia de ello, cada planta de aparcamiento cuenta con un acceso rodado independiente en los extremos del edificio, además, al destinar la planta baja a aparcamiento se pudo plantear la ventilación de esta planta de forma natural por fachada, eliminando la instalación de extracción.



Planta Baja



Planta Tipo



PARCELA 5 y 6. U.A.-14, ESTACIÓN DEL FERROCARRIL, ÁGUILAS (MURCIA)

180 Viviendas, 182 Garajes, 180 Trasteros y 10 Locales Comerciales

Las parcelas 5 y 6 definen la comunicación principal del polígono con el paseo marítimo a través de una amplia avenida peatonal. Por esta razón se le ha dado a los edificios un tratamiento similar, con soportal perimetral en el caso de la parcela 5 y abierto al frente y a la zona peatonal en la parcela 6. En el soportal se sitúan los locales comerciales de las 2 parcelas.

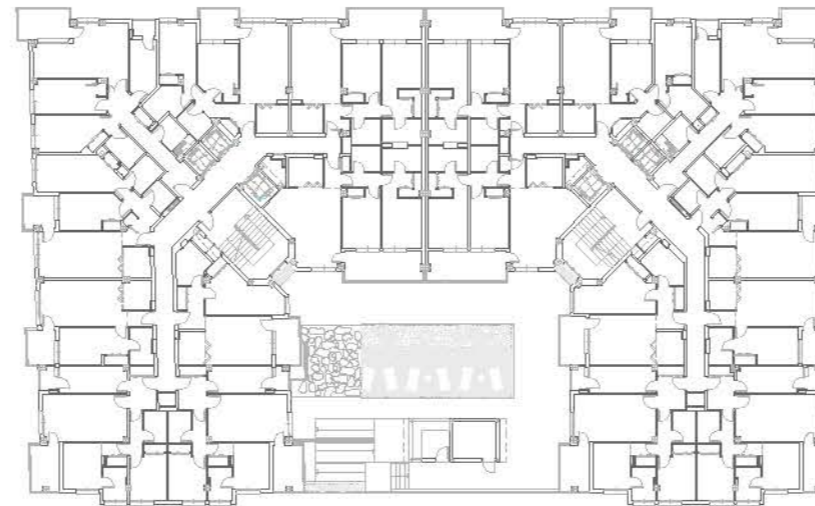
Para poder albergar las 2 plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y poder salvar el nivel freático, se ha elevado el edificio 1,5m, quedando conformado el soportal comercial a modo de gradas cubiertas.

Las parcelas son de forma rectangular, de 52m x 32m. Lo ajustado del programa inmobiliario fijado por la propiedad, destinado a segunda vivienda, obligaba a la construcción de un elevado número de viviendas de 1 y 2 dormitorios (90 en cada edificio), por lo que ha sido necesario proyectar edificios muy compactos.

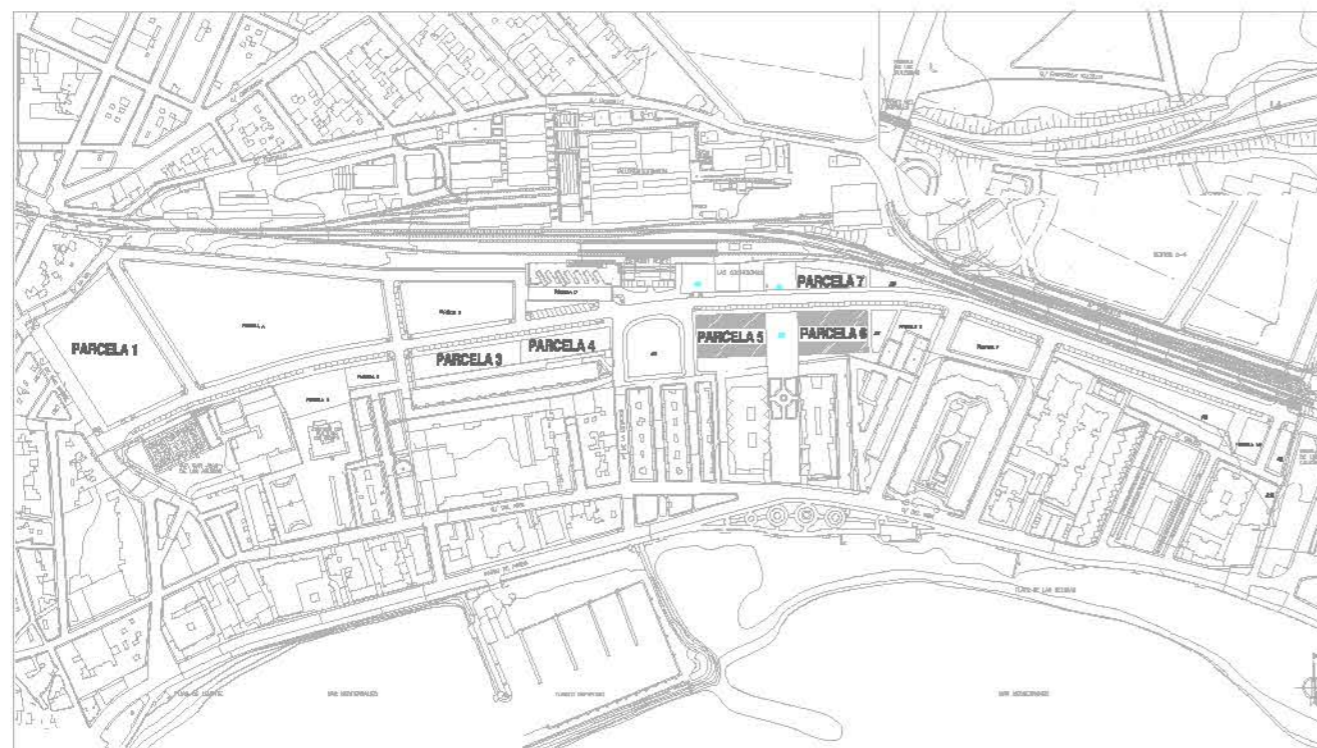
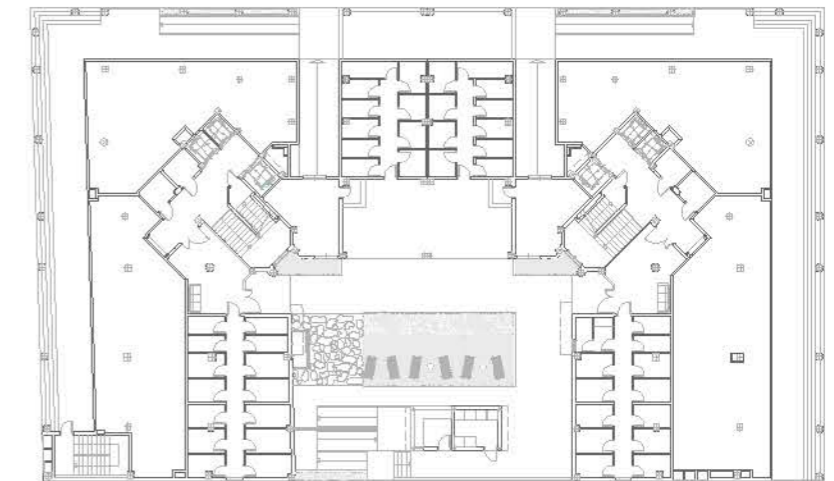
La solución adoptada ha sido de bloques en forma de "U" abiertos hacia la playa, con acceso a través del patio central. Este tipo de edificación plantea un problema especial si tenemos en cuenta que los 17m de fondo de la edificación necesarios para agotar la edificabilidad generan en las esquinas unas zonas de gran superficie sin fachada, por lo que se ha optado por situar en ellas los 2 núcleos de edificación con los que cuenta el edificio, abiertos al patio central.

Con este planteamiento se obtienen 18 viviendas por planta y 90 viviendas en cada edificio.

Planta Tipo



Planta Baja



PARCELA 3. U.A.-14, ESTACIÓN DEL FERROCARRIL, ÁGUILAS (MURCIA)

60 Viviendas, 60 Trasteros y 60 Garajes

La parcela 3 es similar en cuanto a dimensiones y condicionantes a la parcela 4, es decir, 17m de anchura con 12m de fondo máximo edificable.

Se proyectado un bloque lineal exento, de 6 plantas sobre rasante y 1 planta bajo rasante. Debido a la proximidad del mar, y el consiguiente riesgo de nivel freático, se ha optado por elevar la planta baja 1m con respecto a la rasante, destinando parte de esta planta a aparcamiento, de manera que solo se construye un sótano con el suelo terminado a tan solo 2,60m de la rasante de la acera.

El acceso se realiza por la fachada norte, con una rampa de 3 tramos al 5,30% de pendiente y 5,95m de longitud en el caso más desfavorable para facilitar el acceso a personas con movilidad reducida.

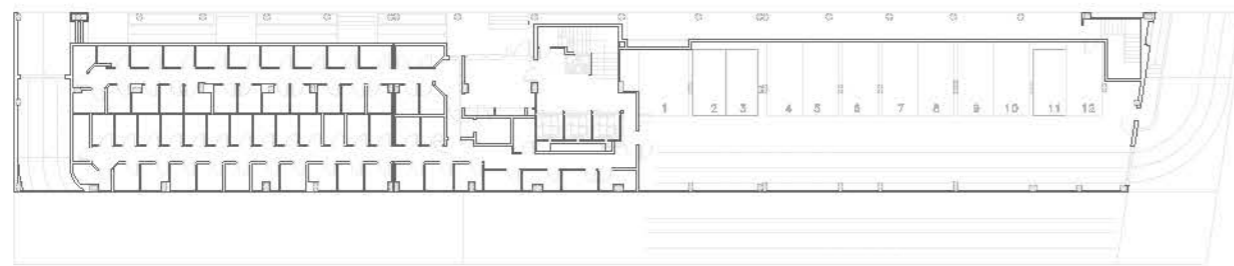
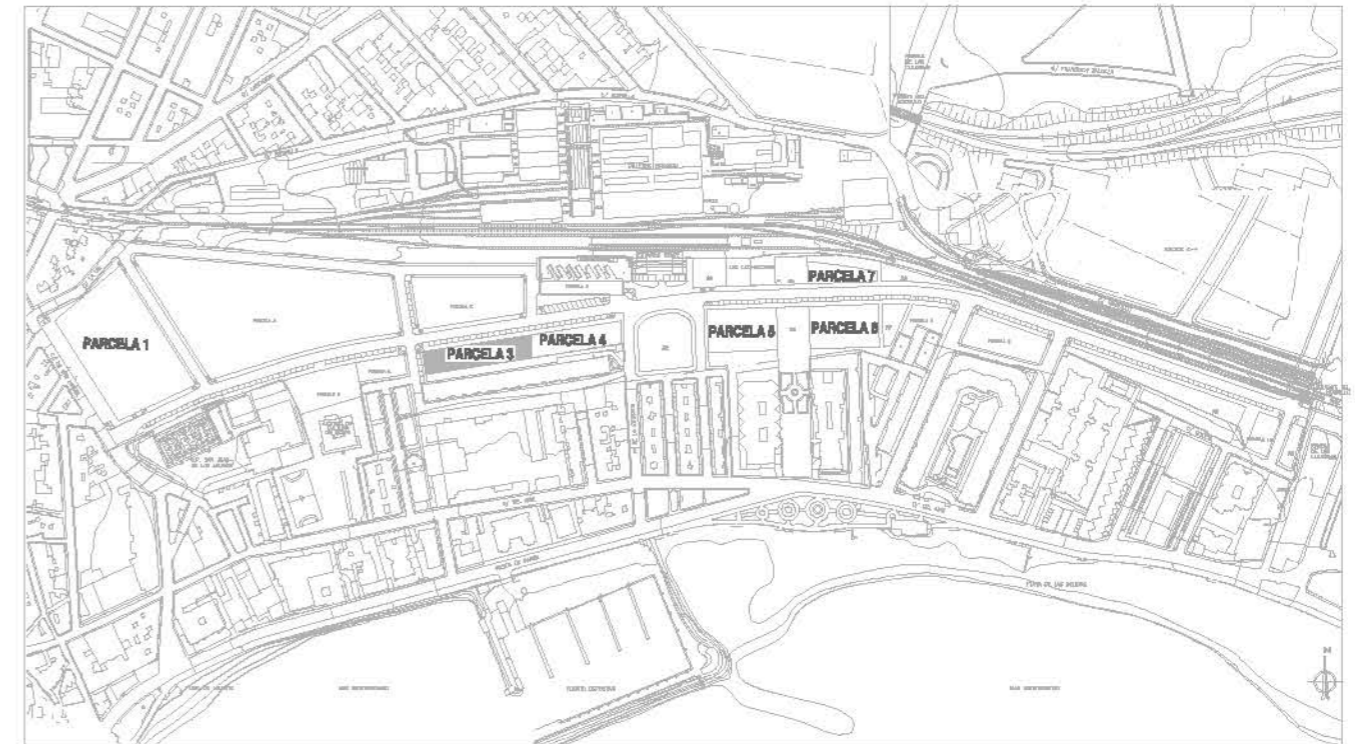
El edificio se organiza en torno a un único núcleo de comunicación compuesto por 3 ascensores y una escalera de 3 tramos y 1,80m de anchura cerrada en fachada por un muro cortina acristalado en su totalidad.

La planta baja se ha dividido en 2 zonas; a la derecha del núcleo de comunicación se han proyectado los trasteros, y a la izquierda una zona de aparcamiento con capacidad para 12 vehículos.

Las plantas de viviendas se dividen en 2 zonas independientes, separadas por el núcleo de comunicaciones. Cada una de ellas se encuentra organizada por un pasillo central que da acceso a las distintas viviendas, en un total de 12 por planta.

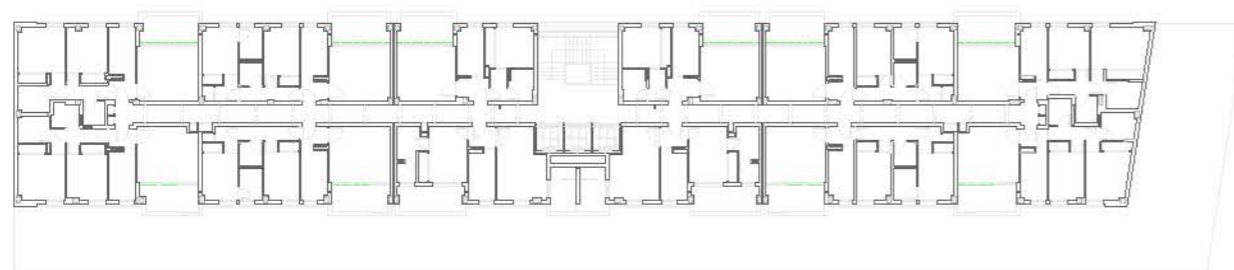
En planta sótano se ha proyectado la construcción de un garaje con 48 plazas y los distintos cuartos de instalaciones.

La diferencia con el edificio construido en la parcela 4 está en el tratamiento de fachada. Esta se resuelve con solución de fachada de aluminio ventilada constituida por un prisma enmarcado que apoya sobre un zócalo porticado con acabado de pizarra en su paño posterior.



Planta Baja

Planta Tipo



PARCELA 5.1 DEL PERI DE TERRENOS FERROVIARIOS, CIUDAD REAL

150 Viviendas, 158 Trasteros, 352 Garajes, 16 Locales Comerciales y 21 Oficinas

El edificio se encuentra sobre una parcela exenta, de forma triangular y ubicada en una de las rondas de circunvalación de la ciudad pero muy próxima al centro histórico. Surge como consecuencia de un cambio de uso, de terciario a residencial, sin que se modificara la edificabilidad inicial, que macizaba la parcela. Por ello ha sido necesario acudir al mayor fondo edificatorio posible al objeto de agotar al máximo la edificabilidad permitida.

La situación de la parcela, rodeada de calles con un tráfico muy denso ha hecho proyectar un edificio muy cerrado al exterior con un amplio patio y grandes terrazas en el interior.

En esta línea se ha diseñado una edificación que potencia la idea de bloque, de conjunto, intentando no fragmentarla o si es necesario hacerlo mínimamente, de manera que su lectura sea la de un edificio único y lo más rotundo posible, en contraposición de la imagen que presentan los edificios cercanos que configuran la cornisa de la Ronda de Ciruela, con distintas alturas y distintos tratamientos de fachada.

La edificación proyectada adopta forma de triángulo con su lado menor curvo, con una superficie en planta de 6.899 m². Tiene 5 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante en la Ronda de Ciruela, pasando a 3 plantas bajo rasante en la fachada a la Avda. del Ferrocarril.

El edificio consta de 150 viviendas, 21 oficinas, 16 locales comerciales, 352 plazas de garajes y 158 trasteros.

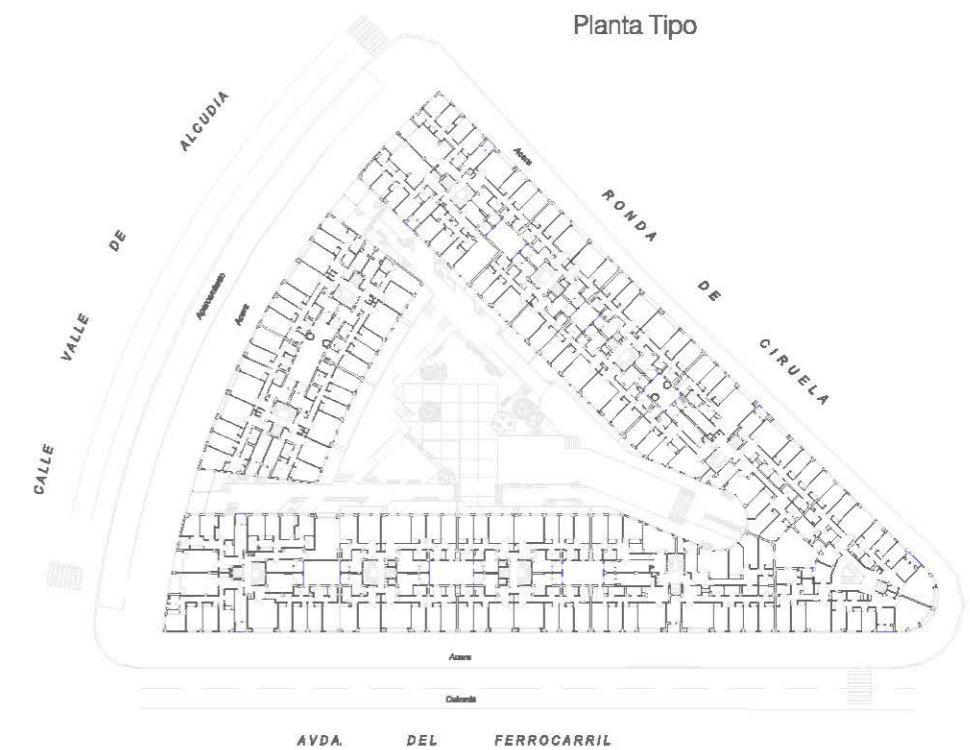
Se ha proyectado la edificación con 20 m. de fondo en las plantas destinadas a viviendas, dejando en el interior de la parcela un patio mancomunado de 1835 m² desde el que se accede a los distintos núcleos de comunicación que dan servicio a las viviendas.

En determinadas zonas de planta primera se ubican las oficinas con acceso desde el patio central salvo las destinadas a la Concejalía de la Mujer, en las que se proyecta un acceso exterior independiente desde la Avda. del Ferrocarril con objeto de dotar de mayor privacidad al resto del edificio.

Al patio central que sirve de distribuidor a los distintos portales se accede por dos puntos, uno situado en la Ronda de Ciruela junto a las rampas del garaje y otro situado en la Avda. del Ferrocarril. Este último posibilita el acceso obligatorio de los vehículos de extinción de incendios al patio central.

En planta baja se han proyectado los distintos locales comerciales. Los que tienen acceso por la Ronda de Ciruela se desarrollan en una sola planta; a los que se accede desde la Avda. del Ferrocarril se les ha dotado de una planta sótano destinada a almacén vinculado a la planta superior.

El garaje se sitúa en dos plantas bajo rasante. Ocupa el 100%, con 11.965,1 m² construidos de garaje y 1.818,4m² construidos de trasteros. La superficie útil bruta es de 10.931,3 m² de garaje y 1.627,6 m² de trasteros.



PARCELA 5.1 DEL PERI DE TERRENOS FERROVIARIOS, CIUDAD REAL

150 Viviendas, 158 Trasteros, 352 Garajes, 16 Locales Comerciales y 21 Oficinas



VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN FINCA "LA MANZANERA", LIÉRGANES (CANTABRIA)

14 Viviendas Unifamiliares

La finca se encuentra situada en un entorno muy singular, rodeada de montes y adosada al Bañerío, pero a escasos metros del centro del municipio.

La propiedad manifestó desde el principio la intención de que las edificaciones se integraran en el entorno, con tratamientos similares a los utilizados en las viviendas tradicionales del resto de la localidad, que cuenta con el casco histórico protegido. Independientemente de esta circunstancia, la normativa local es muy estricta en cuanto a materiales y tratamiento de fachada.

Se plantearon viviendas aisladas y pareadas con cubierta inclinada acabada en teja cerámica. En fachada se ha realizado un chapado de piedra no concertada con mortero monocapa, además de grandes balconadas de madera en concordancia con las edificaciones predominantes en el municipio.

Las viviendas se organizan en 2 plantas. En planta baja se ha situado la cocina, un dormitorio, aseo y el salón, que cuenta con doble altura y techo abuhardillado. La escalera de acceso a la planta alta parte del salón. Se ha concebido como una escalera completamente abierta que desembarca en un amplio distribuidor a modo de sala de estar volcada al salón y que comunica con el resto de los dormitorios.

La parcela recoge las aguas de escorrentías que discurren por las laderas de los montes circundantes, por lo que ha sido posible plantear plantas bajo rasante. La cimentación se ha realizado con solución de losa flotante sobre la que apoya el *cavity* que sustenta el suelo de la planta baja, formando una cámara ventilada entre el terreno y la edificación.



PARCELA M-21. P.P. "SOTO DE HENARES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

176 VPPA-OC, 176 Trasteros, 24 Locales Comerciales y 382 Garajes

La parcela se adjudicó en concurso convocado por Arpegio. La sostenibilidad de la propuesta era determinante para la adjudicación, por lo que se diseñó un edificio con dotaciones bioclimáticas dentro de las posibilidades que puede admitir una promoción privada de vivienda protegida.

La normativa exigía la justificación de soleamiento mínimo de 2 horas en todas las viviendas el 21 de diciembre. Esta condición obligó a reducir el número de plantas en el bloque sur para evitar la obstrucción solar en las viviendas situadas en las plantas inferiores. Por esta razón, sólo se proyectaron en planta baja 6 viviendas, destinadas a P.M.R., ubicadas en la zona norte del edificio, destinando el resto de la planta baja a soportal y locales comerciales.

El tratamiento de las fachadas varía en función de la orientación. Las fachadas con orientación sur se han dotado de galerías solares ventiladas por su parte superior y parasoles; las que tienen orientación oeste cuentan con toldos verticales de protección, mientras que las fachadas abiertas al norte tienen huecos de menores dimensiones y mayor inercia térmica en fachada.

Se ha dotado a la edificación de 2 piscinas y se ha tratado el patio central con amplias superficies blandas.

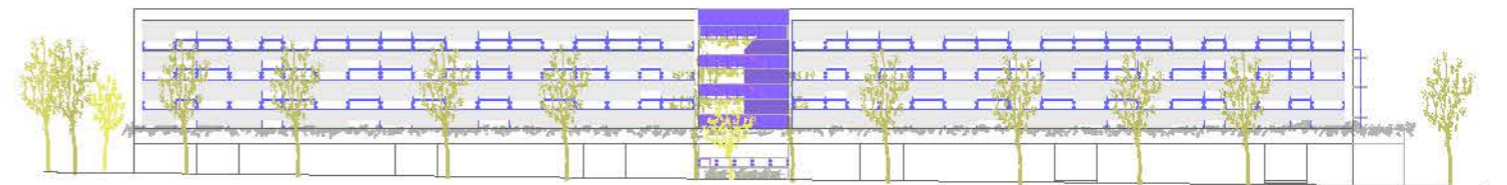
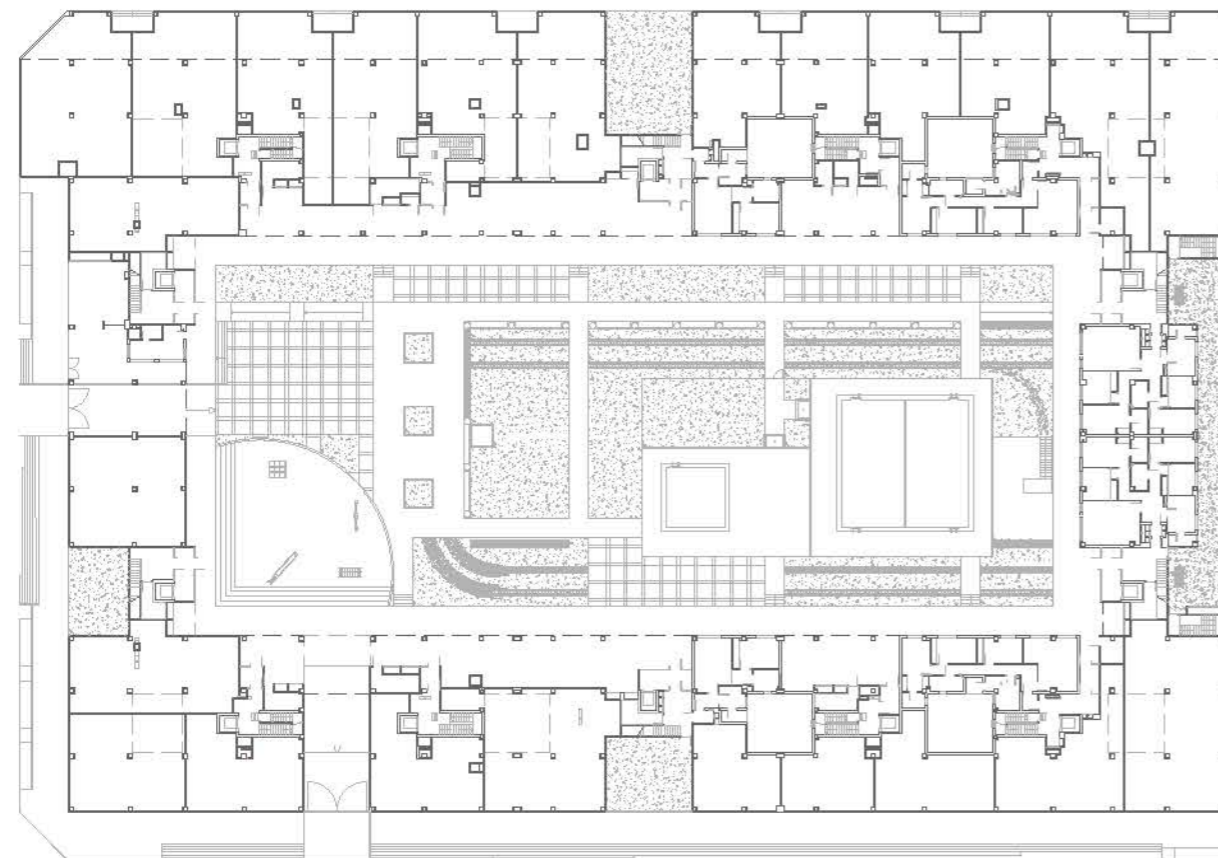
El edificio, de forma rectangular, se encuentra formado por 6 bloques unidos por pasarelas acristaladas en las que se sitúan los núcleos de comunicación. Estos bloques configuran un patio central de amplias dimensiones desde el que se accede a los distintos portales.

El programa inmobiliario exigía la construcción de 176 VPPA-OC, de las que el 75% se destinan a jóvenes, por lo que la superficie construida de estas viviendas no supera 70m². Estas viviendas se sitúan en la zona central de los bloques de mayor longitud, destinando los bloques cortos y los extremos de los bloques longitudinales a las viviendas de mayor superficie.

El garaje se desarrolla en 2 sótanos y ocupa la totalidad de la parcela bajo rasante a excepción de la zona de la piscina y las áreas de sombra de ésta.



Planta de Acceso



Alzado Oeste

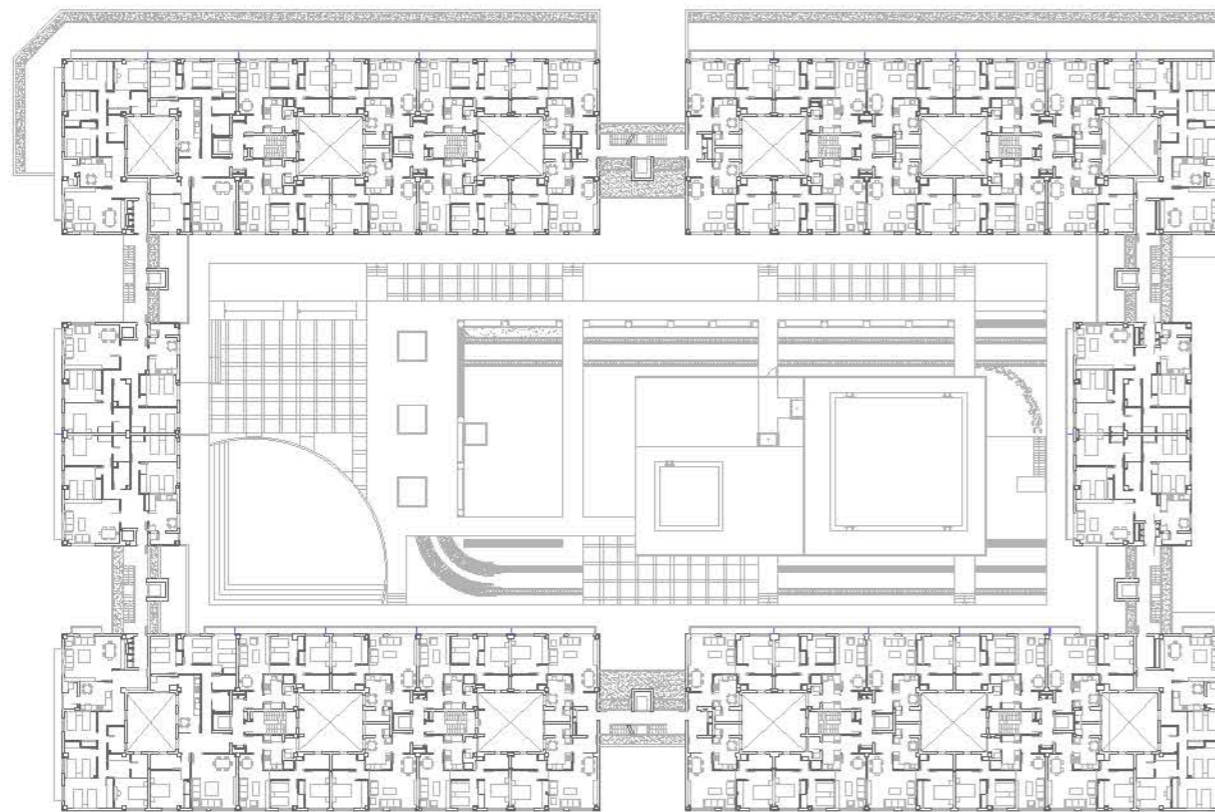


PARCELA M-21. P.P. "SOTO DE HENARES", TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

176 VPPA-OC, 176 Trasteros, 24 Locales Comerciales y 382 Garajes



Planta Tipo



PARCELAS 37.3 Y 39.3 DEL PAU DE MONTECARMELO

Parcela 37.3. 108 Viviendas, 106 Trasteros y 125 Garajes

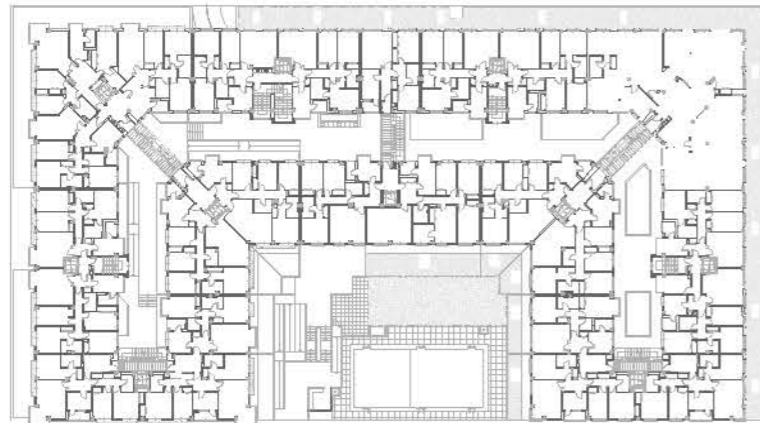
Las viviendas construidas en estas parcelas se han edificado en régimen de cooperativa. La parcela 39.3 está calificada para la construcción de vivienda libre y la 37.3 para la construcción de vivienda protegida (VPP).

La mayor dificultad a la hora de diseñar los edificios fue ajustar el programa inmobiliario, ya que el suelo pertenece a las 3 cooperativas, contando cada una con un porcentaje en cada parcela que fue necesario respetar en el reparto de edificabilidad. A esta circunstancia se sumó que cada cooperativista había optado por un tipo de vivienda con un número de dormitorios, por lo que el número exacto de viviendas de cada tipo estaba fijado. La gestora solicitó que las cooperativas se organizaran en cada parcela en portales independientes y que aquella cooperativa que gozaba de una orientación en una parcela tuviera la orientación contraria en la otra.

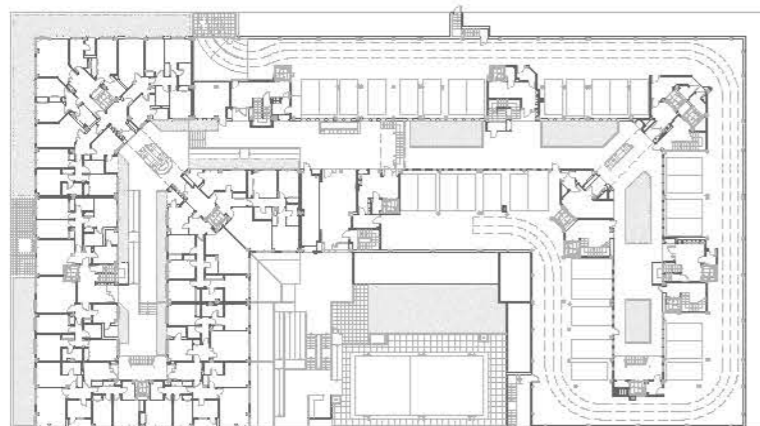
Otro de los condicionantes principales era el fuerte desnivel existente, con 6m entre los extremos en la parcela 37.3 y 4 en la parcela 39.3. Esta circunstancia obligó a banquear la edificación, pero permitió destinar parte de la planta baja a garaje independiente del existente en el sótano.

Los edificios se han planteado en forma de "U" abiertos a la calle peatonal, donde se plantea el acceso. En esta zona se han situado las piscinas y jardines. El gran fondo (27m) sugería la construcción de viviendas abiertas al exterior con patios interiores, pero tratamos de evitar los angostos patios de cocinas, por lo que proyectamos una calle central de 6m de anchura entre fachadas que da acceso a los portales y en la que se sitúan las escaleras. Para evitar que estas escaleras conformaran un patio y no permitiera la entrada del sol hasta el interior se han diseñado como pasarelas abiertas, con estructura metálica y suelo acristalado. Los ascensores se sitúan en el interior de los vestíbulos a ambos lados de las escaleras.

El fuerte desnivel existente en las parcelas ha permitido plantear las viviendas en planta baja con jardines privados, que en el interior de la parcela se encuentran a más de 3m de altura de la cota de la urbanización.



Planta Primera



Planta Baja

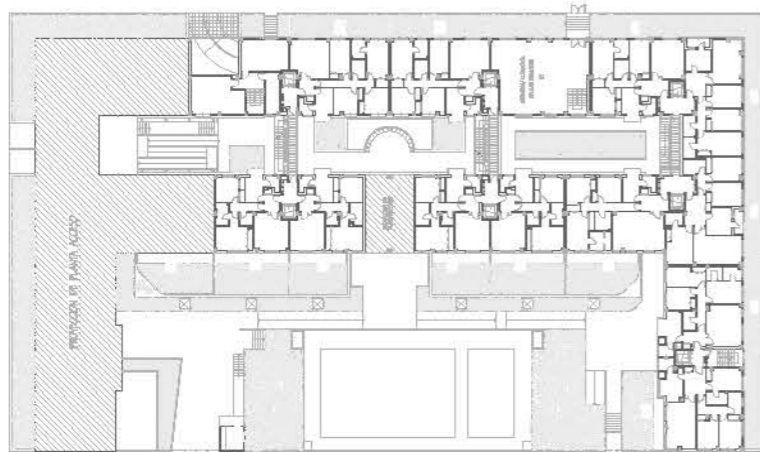


PARCELAS 37.3 Y 39.3 DEL PAU DE MONTECARMELO

Parcela 39.3. 78 Viviendas, 78 Trasteros y 108 Garajes



Planta de Acceso



Planta Baja



PARCELA 2.54-B DEL PAU DE VALLECAS, MADRID. IVIMA 50 VPPA-OCJ, Garajes, Local Comercial y Trasteros

El diseño de este edificio se adjudicó a Trazo Arquitectura, S.L.P. mediante concurso público convocado por el IVIMA.

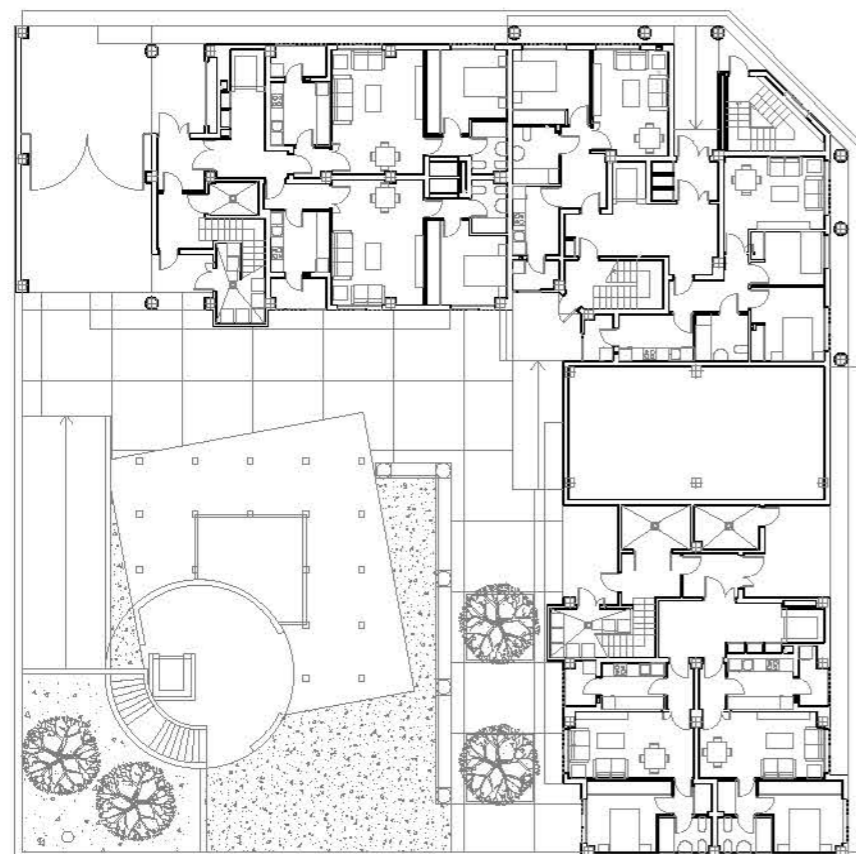
El edificio se encuentra situado en el PAU de Vallecas, ocupando un cuarto de manzana que comparte con una promoción del IVIMA y otra de la EMV. Consta de 50 viviendas para jóvenes, en régimen de alquiler con opción a compra, 50 trasteros, 51 plazas de aparcamiento y 1 local comercial.

Debido a las malas condiciones del terreno, con escasa capacidad portante, yesos, zonas karstificadas y cavernas, se optó por una solución de cimentación mediante losa de hormigón armado de 70cm de espesor. Para que este planteamiento fuera viable era necesario plantear tan solo una planta bajo rasante por lo que se optó por trasladar los trasteros a la cubierta, en una planta retranqueada 3m de la fachada.

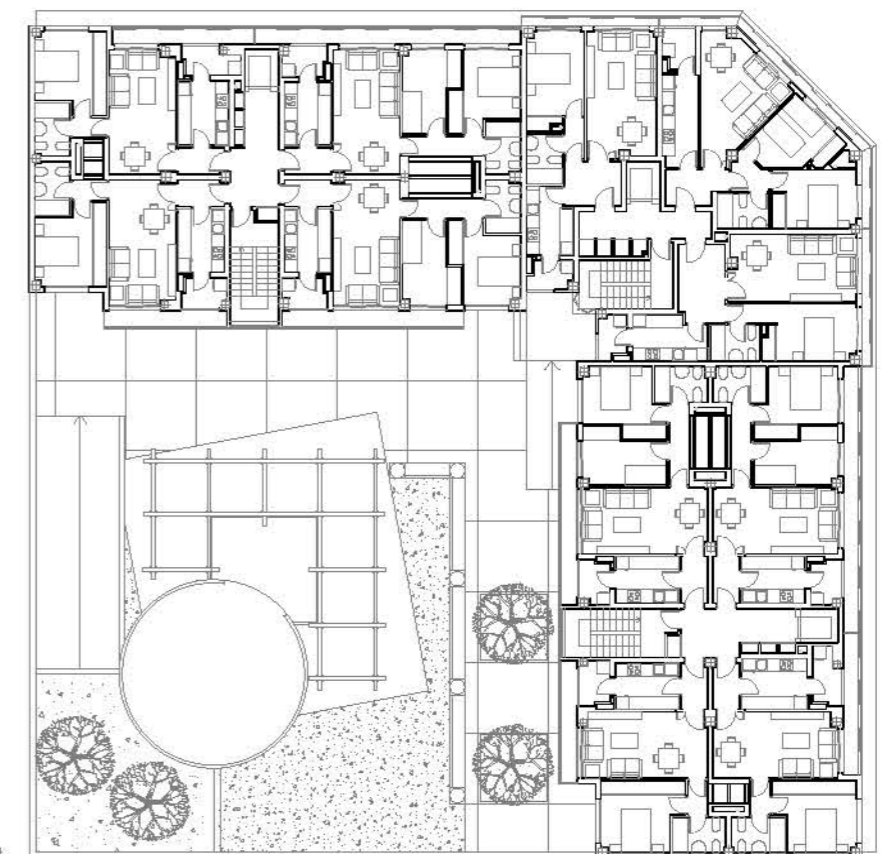
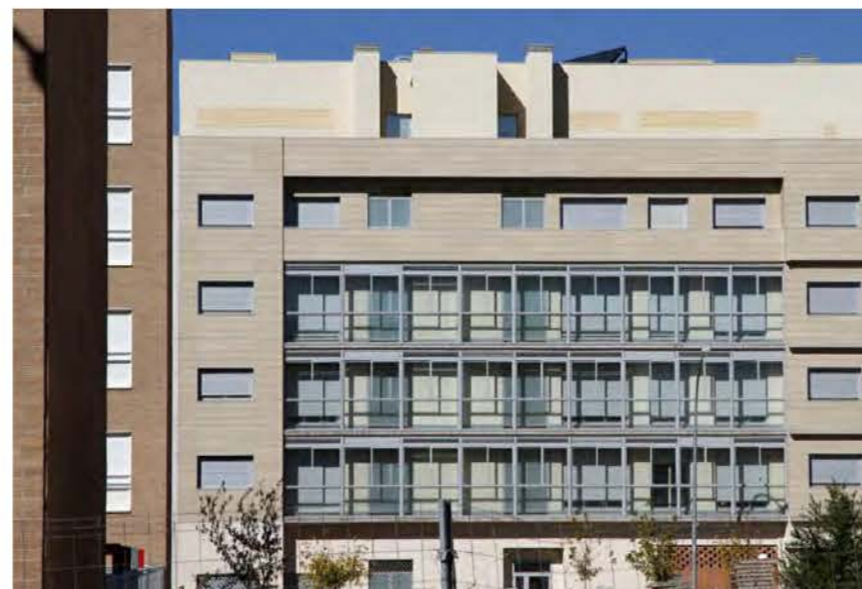
Las escasas dimensiones de las viviendas ($70m^2$ construidos como máximo) por imposiciones normativas obligaron a plantear 4 viviendas por planta y núcleo de comunicación para poder obtener un coeficiente adecuado entre la superficie útil y la superficie construida.

El cerramiento de la fachada se realiza con solución de fachada ventilada mediante piezas cerámicas fijadas al cerramiento interior por rastreles de acero galvanizado. En las fachadas exteriores se han situado galerías solares para captar la radiación solar en invierno y trasladarla al interior de las viviendas, reduciendo de esta forma el consumo en calefacción.

El edificio cuenta con sistema de captación mediante paneles solares y producción de agua caliente y calefacción centralizada mediante calderas de condensación de baja temperatura.



Planta Baja



Planta Tipo