

EXPEDIENTE	98.528
PROYECTO de EJECUCION DE	SUSTITUCION DE EDIFICACION EXISTENTE POR NUEVO EDIFICIO
	DE VIVIENDAS LOCALES Y GARAJES
EMPLAZAMIENTO:	Calles General Sanjurjo, Calle Valverde, Calle Pio Lopez, Travesia del Gallo y Travesia de Bustarviejo de Miraflores
PROPIEDAD:	TIZTE SA
ARQUITECTOS:	JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ

MEMORIA DEMOLICION

DATOS GENERALES DEL PROYECTO DE DERRIBO.-

Las obras que contempla el presente proyecto son promovidas por los propietarios del solar mediante encargo a los arquitectos que suscriben. La edificación se encuentra enclavada entre las calles citadas y una medianería, como se refleja en el plano de situación número 1 de los del Proyecto y corresponden a una antigua fábrica de telares

La superficie aproximada del total de la edificación a demoler es de 2.800 m², con los siguientes linderos: Norte con la calle Valverde, Oeste con la calle General Sanjurjo y travesía de Bustarviejo, al Este con medianería y al Sur con la calle Pio Lopez y la travesía del Gallo.

En la actualidad la edificación se encuentra con toda su infraestructura de instalaciones en desuso por lo que será de nueva construcción el acceso a la red de alcantarillado y abastecimiento de agua.

La edificación según nuestros datos se encuentra libre de toda servidumbre real o aparente, disponiéndose del inmueble totalmente libre en el momento de procederse a la realización de las presentes obras.

La actuación propuesta tiene por objeto demoler la edificación existente para su sustitución por un nuevo edificio de cincuenta y nueve viviendas, locales y garaje.

ESTADO DE LA OBRA A DEMOLER.

Se trata de tres cuerpos fundamentales con algunos anexos de almacén y servicios, su estado es en general ruinoso con algunos de sus forjados y gran parte de su cubierta hundida. La estructura vertical es de muros de carga de fábrica resistente y pilares metálicos. La horizontal es en parte metálica y una parte de la cubierta, la correspondiente a las naves de talleres está formada por cerchas de madera.

La fábrica de los muros, es de piedra del lugar con recercado de huecos con ladrillo visto, tipología esta frecuente en los edificios de la época en Miraflores de la Sierra, cuyo estado como el del resto de la edificación es ruinoso, en algunos casos con evidente peligro público de desplome.

1.2.- ESTADO REFORMADO PROPUESTO.-

1.3.- INVARIANTES ARQUITECTONICAS.-

Existen dentro del municipio otros edificios de la misma época del que es objeto de este estudio y que tienen unas características arquitectónicas semejantes en cuanto a materiales utilizados y texturas de paramentos. De todos ellos quizá el que mejor estado de conservación presenta es el de las antiguas escuelas

El ritmo de huecos que presenta la antigua edificación, se alinean verticalmente creando una sucesión de huecos-machones de proporciones semejantes predominando si acaso los primeros sobre los segundos.

La Cubierta era supuestamente a dos aguas con material de cubrición cerámico sobre ripia de madera.

La formación de aleros, parece estar realizada con ladrillo escalonado formando una cornisa.

Los huecos, con el ritmo indicado, se encuentran recercados en ladrillo visto, formando trabas o llaves con el resto del paramento, que está realizado con mampostería de piedra del terreno con junta enrasada, que con el paso del tiempo y el largo abandono del edificio ha perdido la argamasa de sus juntas.

Los forjados de madera así como la cubierta descrita, están totalmente derruidos, si bien puede deducirse que el de techo de planta baja estaba resuelto a base de dos crujeas con una viga jácena central metálica apoyada en pilares del mismo material roblonados, utilizándose dicha jácena además de para soportar la vigería, como puente grúa para el traslado de la maquinaria de la que aún quedan vestigios. El forjado de cubierta se resolvía con cerchas de madera, pares y ripia del mismo material, quedando alguna de estas cerchas.

1.4.-JUSTIFICACION DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS PROPUESTOS.-

En un principio, se planteó la posibilidad de reutilizar algunos de los materiales existentes en la solución propuesta, pero el estado y la calidad de los mismos lo ha desaconsejado.

No obstante se ha pretendido y consideramos que se ha conseguido realizar una composición de fachadas que utilizando materiales nuevos y actuales, conserve las invariantes arquitectónicas anteriormente descritas de la forma que a continuación se describe:

CUBIERTAS.- Se han resuelto las nuevas cubiertas a dos aguas utilizando como material de cubrición teja cerámica de color rojizo. El alero se resolverá con una moldura que recuerde la primitiva cornisa.

FACHADAS.-

HUECOS.- El ritmo de huecos propuesto es semejante al existente en el antiguo edificio, adaptado en sus proporciones al nuevo uso, recercando estos con ladrillo visto tipo tejar. Los huecos se alinean verticalmente como los primitivos.

MATERIALES DE FACHADA: Los machones ciegos no ocupados por el ladrillo de recercado de huecos, se chaparán con piedra de resuelo escogida de aspecto y textura semejante a la existente y con la junta enrasada.

ORDENACION DE VOLUMENES: Los restos de la Edificación existente, se disponen como ya se ha explicado en manzana cerrada, ocupando incluso la medianería. La edificación propuesta se dispone así mismo en manzana cerrada con ligeras modificaciones en la alineación según indicación del Ayuntamiento, con un fondo de doce metros, excepto en el local de cesión al Ayuntamiento y en los garajes de sótano. En la medianería y según la ordenanza de aplicación, se localiza uno de los núcleos de comunicación.

Con todo lo expuesto, se considera cumplimentado el punto 3E del Capítulo III del Catálogo de las Normas Subsidiarias vigentes.

MEMORIA DEL PROYECTO DE NUEVA PLANTA

1.- DATOS GENERALES DE PROYECTO.-

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA.-

Se pretende la construcción de un edificio de viviendas locales y garajes en el solar comprendido entre las calles indicadas y una medianería propiedad de TIZTE SA y conocido con el nombre de PASAMANERIAS. El proyecto Básico redactado con anterioridad se ha tramitado ante el Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra, recogiendo en este de Ejecución las condiciones impuestas por el mismo, que en lo referente a la alineación aprobada, ha supuesto ligeras modificaciones en la distribución con la correspondiente variación de superficies.

1.2.-MEMORIA DESCRIPTIVA.-

El edificio proyectado, se desarrolla en tres plantas sobre rasante con aprovechamiento de cubierta y una bajo rasante.

El desnivel del terreno obliga al banqueo del edificio para no superar la altura máxima permitida por la ordenanza de aplicación.

El solar tiene fachada a calle en todos sus lados excepto una medianería y el acceso al edificio se plantea por la calle principal que es la calle General Sanjurjo, proyectandose una entrada secundaria por la calle Pio Lopez. El acceso de vehiculos se plantea por la misma calle Pio Lopez . Los accesos a local en semisótano que son dos, se proyectan desde la calle Valverde y desde la travesía de Bustarviejo.

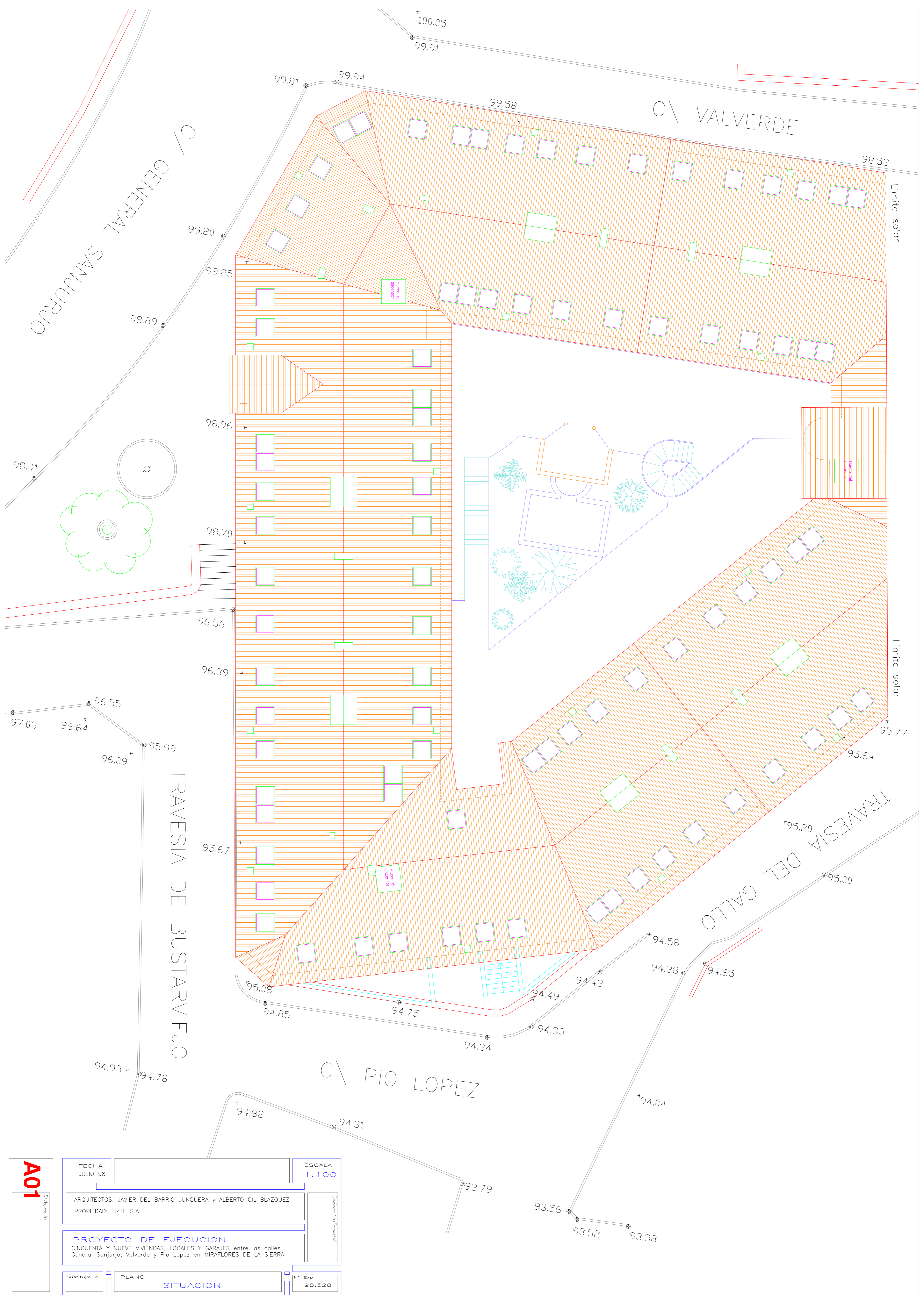
En planta sótano y semisótano, se proyecta el mencionado local que será de cesión al Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra según convenio y el garaje. El primero en la franja de edificación correspondiente a la calle Valverde , General Sanjurjo y parte de la travesía de Bustarviejo y el segundo en la franja de edificación correspondiente al resto de la travesía de Bustarviejo, la calle Pio Lopez y la travesía del Gallo, con 28 plazas de garaje. En esta misma planta se proyectan 13 trasteros con acceso desde el portal C, que es a su vez una planta mas abajo acceso al garaje.

En planta baja, se proyectan los accesos al edificio ya mencionados asi como un local comercial y 12 viviendas, 8 de tres dormitorios y 4 de dos dormitorios Los nucleos de comunicación vertical son tres comunicados entre si por el patio de manzana que dadas sus dimensiones se ha tratado como plaza interior . En planta primera se proyectan 16 viviendas , 8 de tres dormitorios, 7 de dos dormitorios y una de un dormitorio , en planta segunda se proyectan 15 viviendas y la planta baja de un duplex, 9 de tres dormitorios, 6 de dos dormitorios y el duplex que se completa bajo cubierta y tiene 3 dormitorios y bajo cubierta se proyectan otras 15 viviendas ademas de la planta alta del duplex y de estas, 9 son de tres dormitorios y 6 de dos dormitorios.

Resulta por tanto en el conjunto de la obra 1 vivienda de un dormitorio, 23 viviendas de dos dormitorios, 34 viviendas de tres dormitorios y un duplex

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN EL EDIFICIO SOBRE RASANTE	5.516,94 m²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA EN EL EDIFICIO BAJO RASANTE	1.695,93 m²

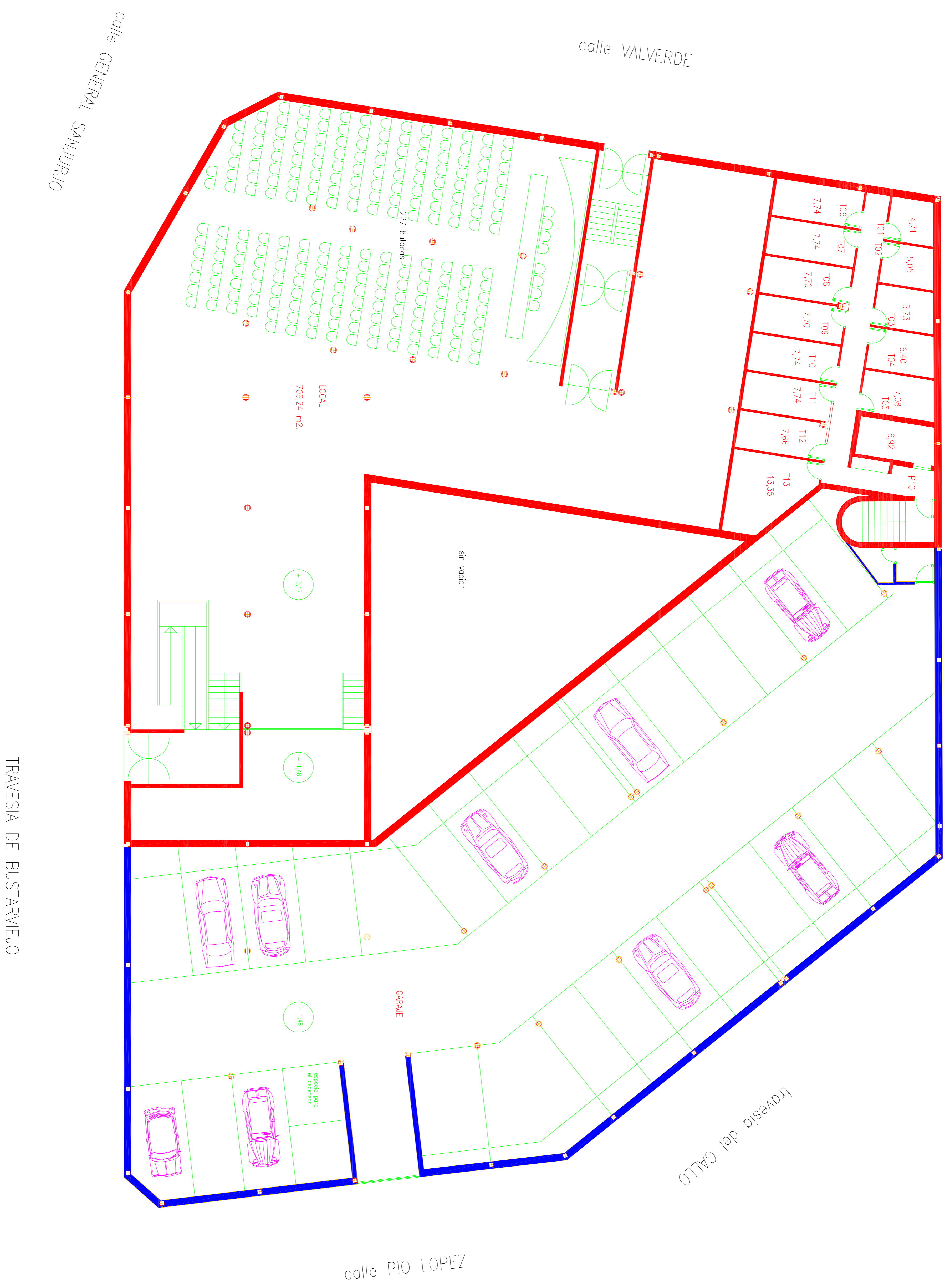
Madrid, Agosto de 1998



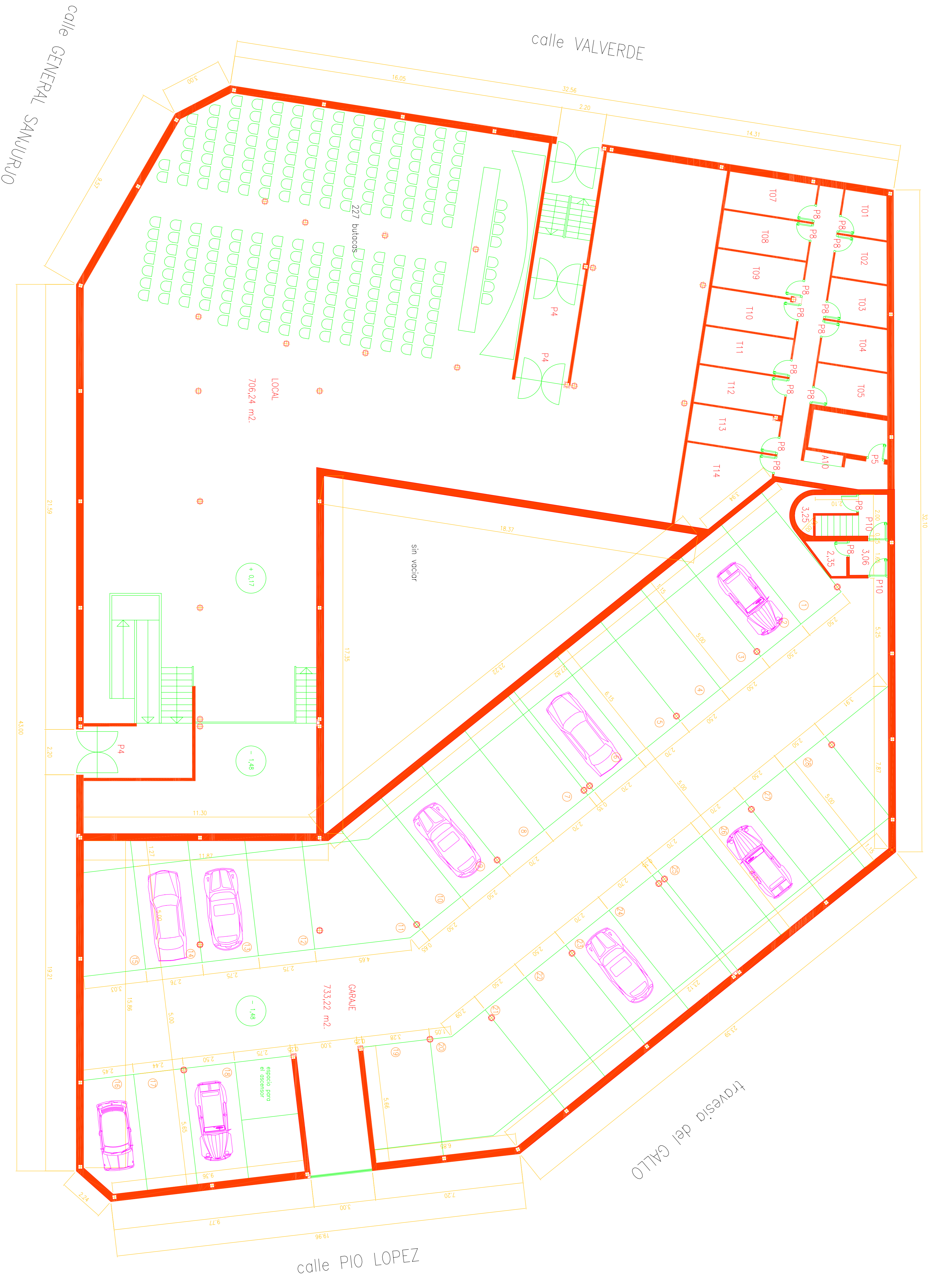
A01
El Anexo

FECHA JULIO 98	ESCALA 1:100
ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ PROPIEDAD: TIZTE S.A.	
PROYECTO DE EJECUCION CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA	
Sustituye a	Nº Exp. 98.528
PLANO SITUACION	

Contiene la Propiedad



A02	FECHA JULIO 98	ESCALA 1:100
	ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ PROPIEDAD: TIZTE S.A.	
PROYECTO DE EJECUCION CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA		
Sustituye a	PLANO SOTANO 1 COTAS Y SUPERFICIES	Nº Exp. 98.528



TRAVESIA DE BUSTARVEJO

A03

FECHA JULIO 98	ESCALA 1:100
ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ PROPIEDAD: TITZE S.A.	<i>Cadence La Propiedad</i>
PROYECTO DE EJECUCION CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA	
Sustituye a	Nº Exp. 98.528
PLANO SOTANO 2 COTAS Y SUPERFICIES	



A04

El Proyecto

FECHA: JULIO 98
 ESCALA: 1:100

ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ
 PROPIEDAD: TIZTE S.A.

Conforme a la Propiedad

PROYECTO DE EJECUCION
 CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA

Sustituye a: PLANO DISTRIBUCION P. BAJA
 N.º Exp. 98.528



TRAVESIA DE BUSTARVIEJO

C/ GENERAL SANJURJO

C/ VALVERDE

TRAVESIA DEL GALLO

C/ PIO LOPEZ

PORTAL A

PORTAL B

PORTAL C

FECHA JULIO 98	ESCALA 1:100
ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ PROPIEDAD: TIZTE S.A.	Confirma la Propiedad
PROYECTO DE EJECUCION CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA	
Sustituye a	Nº Exp. 98.528
PLANO DISTRIBUCION P. PRIMERA	

A05

Elaborado



A06

El Proyecto

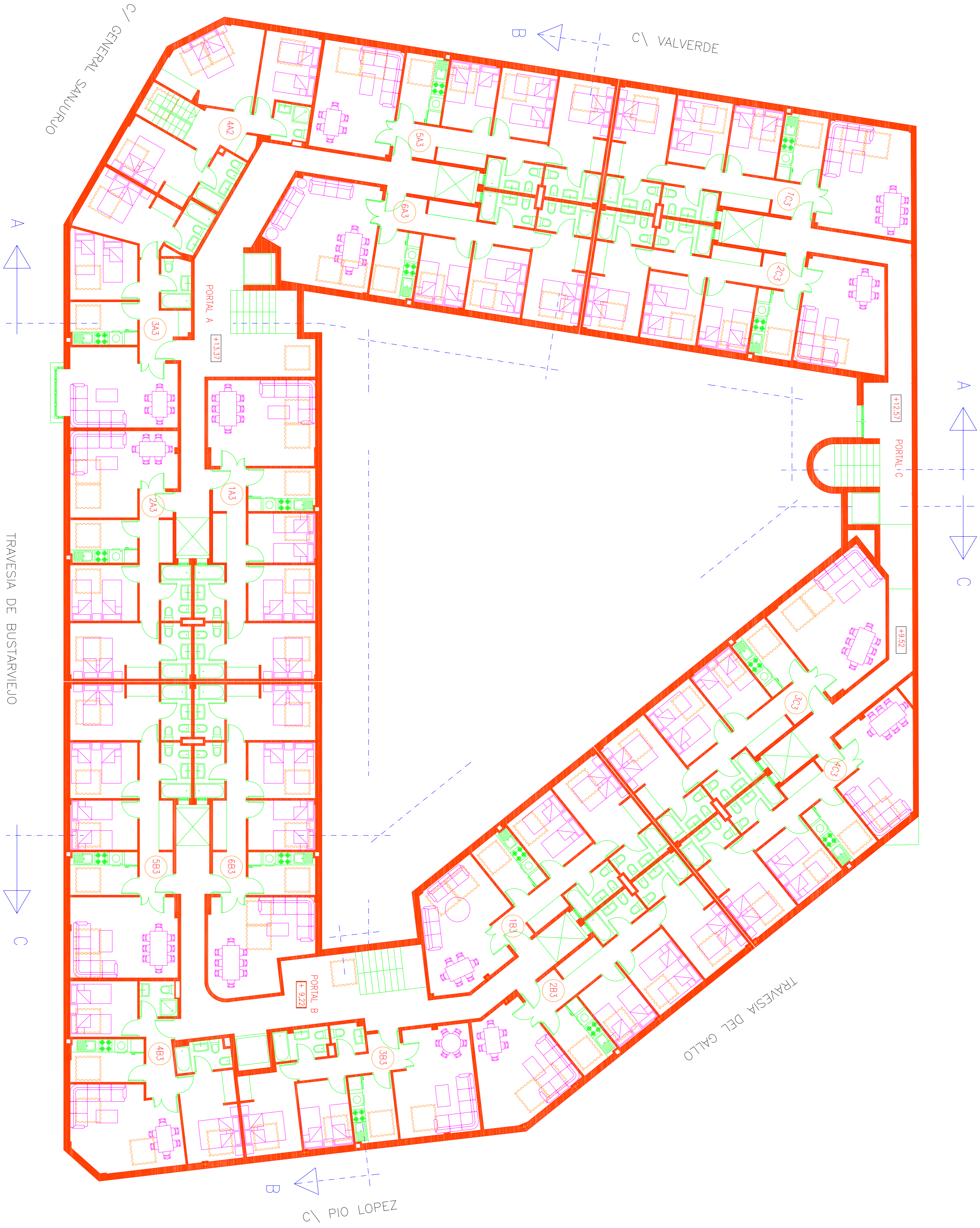
FECHA: JULIO 98
 ESCALA: 1:100

ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ
 PROPIEDAD: TIZTE S.A.

Contiene las Propiedades

PROYECTO DE EJECUCION
 CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA

Sustituye a: PLANO DISTRIBUCION P. SEGUNDA
 N.º Exp. 98.528



A07

El Proyecto

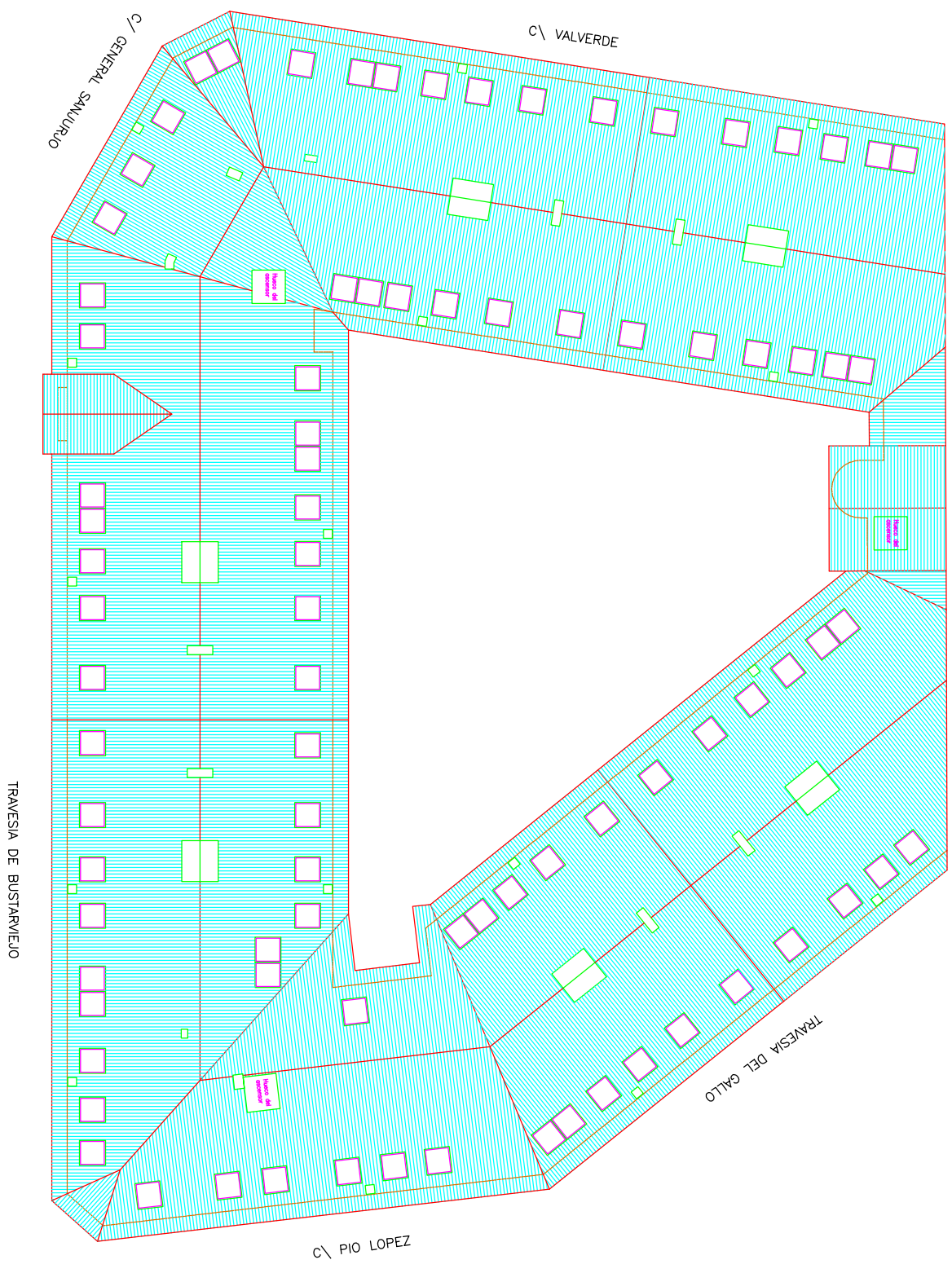
FECHA: JULIO 98
 ESCALA: 1:100

ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ
 PROPIEDAD: TIZTE S.A.

Conforme a la Propiedad

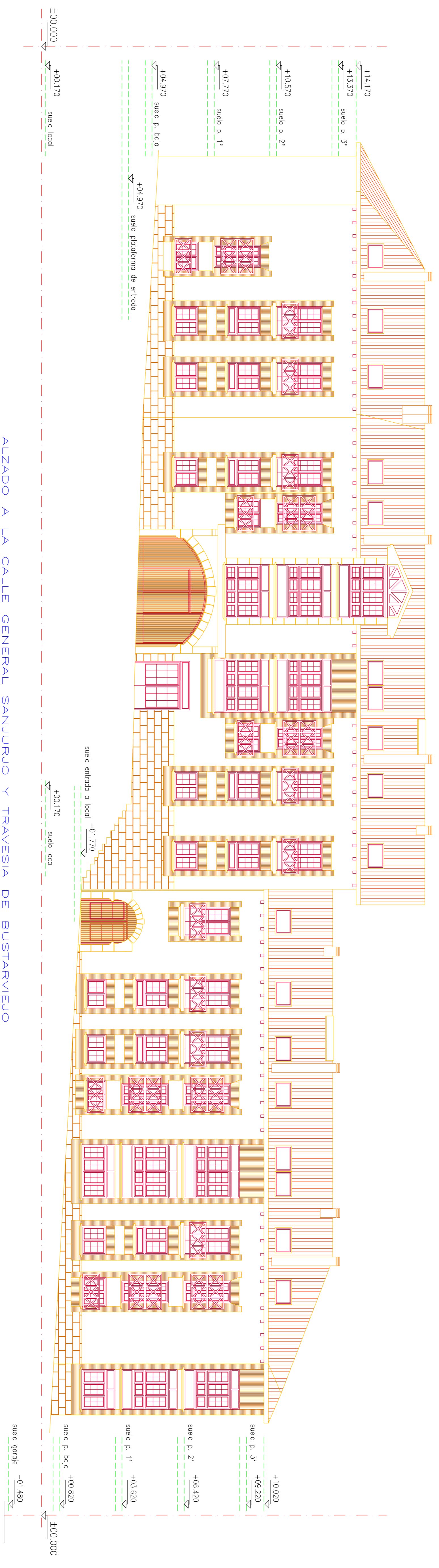
PROYECTO DE EJECUCION
 CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA

Sustituye a: PLANO DISTRIBUCION P. TERCERA
 N.º Exp. 98.528

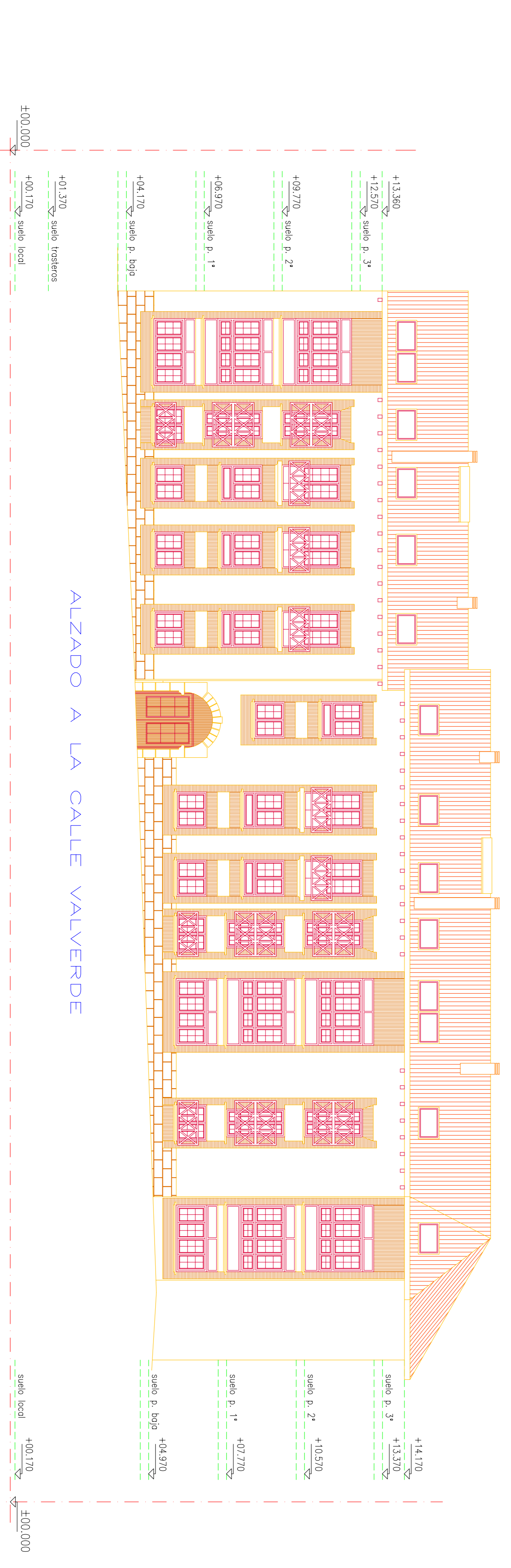


A08

FECHA JULIO 98	ESCALA 1:100
ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ PROPIEDAD: TIZTE S.A.	
PROYECTO DE EJECUCION CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA	
Intitula a PLANO CUBIERTA	Nº Exp. 98.528



ALZADO A LA CALLE GENERAL SANJURJO Y TRAVESIA DE BUSTARVIEJO



ALZADO A LA CALLE VALVERDE

ESCALA
1:100

FECHA
JULIO 98

ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ
PROPIEDAD: TITZE S.A.

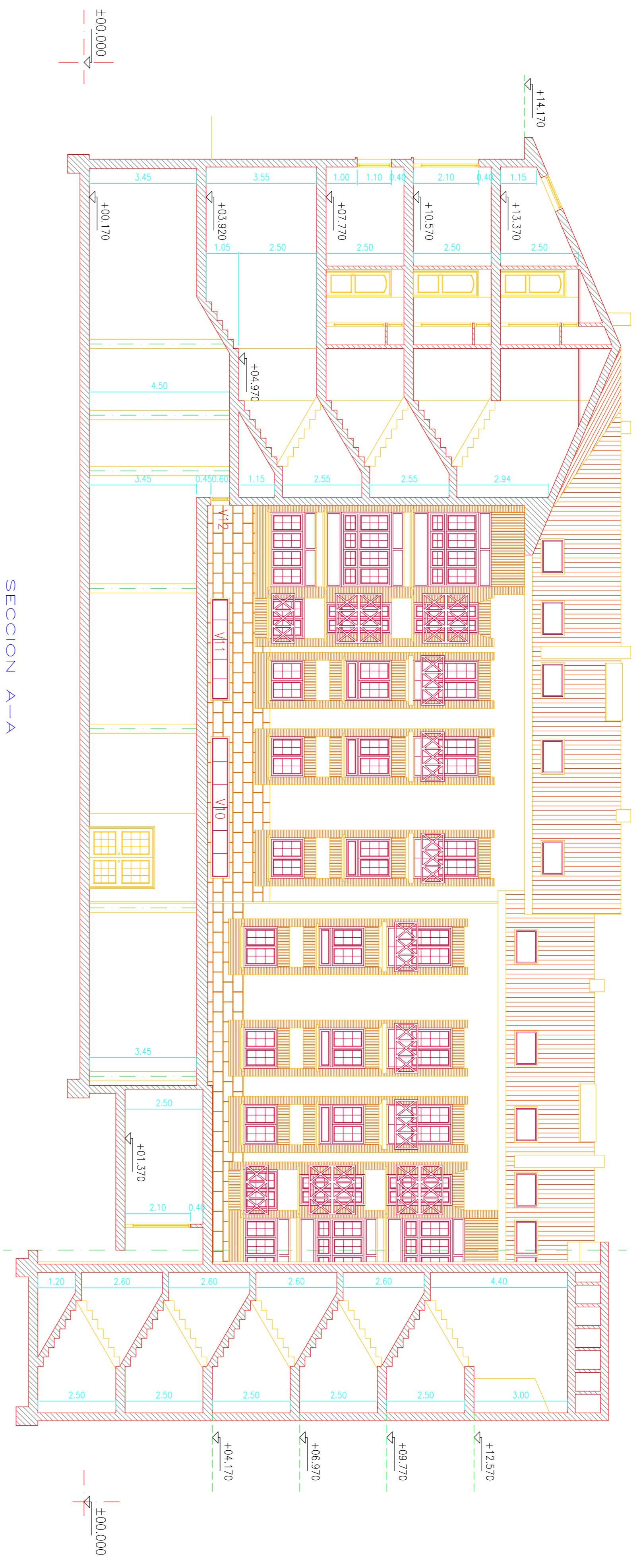
PROYECTO DE EJECUCION
CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles
General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA

Sustituye a PLANO ALZADOS

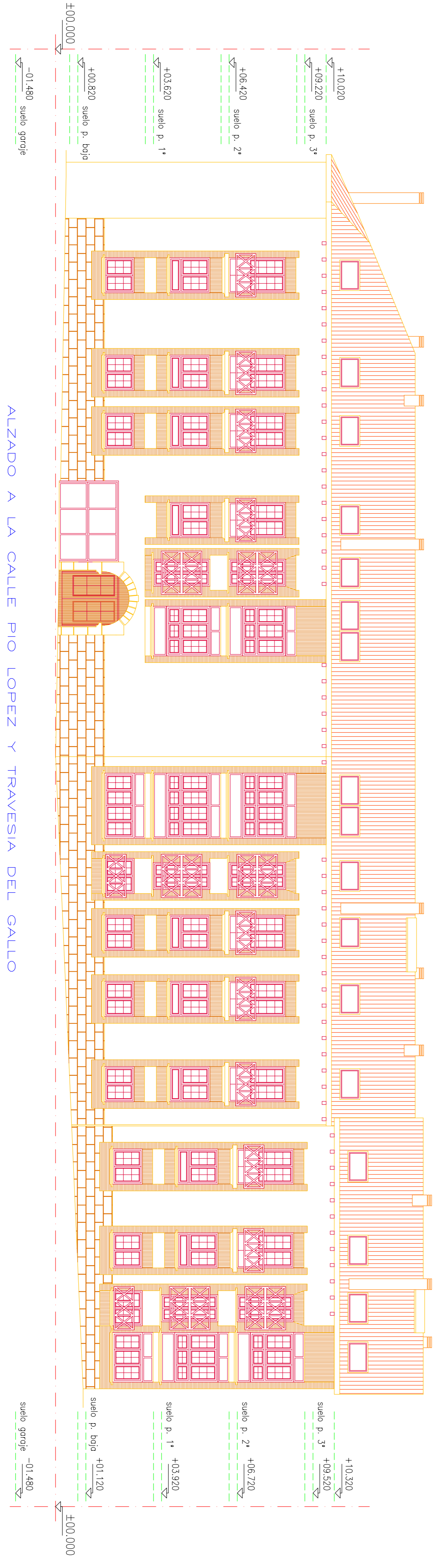
Nº Exp.
98.528

A20

El Arquitecto



SECCION A-A



ALZADO A LA CALLE PIO LOPEZ Y TRAVESIA DEL GALLO

ESCALA
1:100

FECHA
JULIO 98

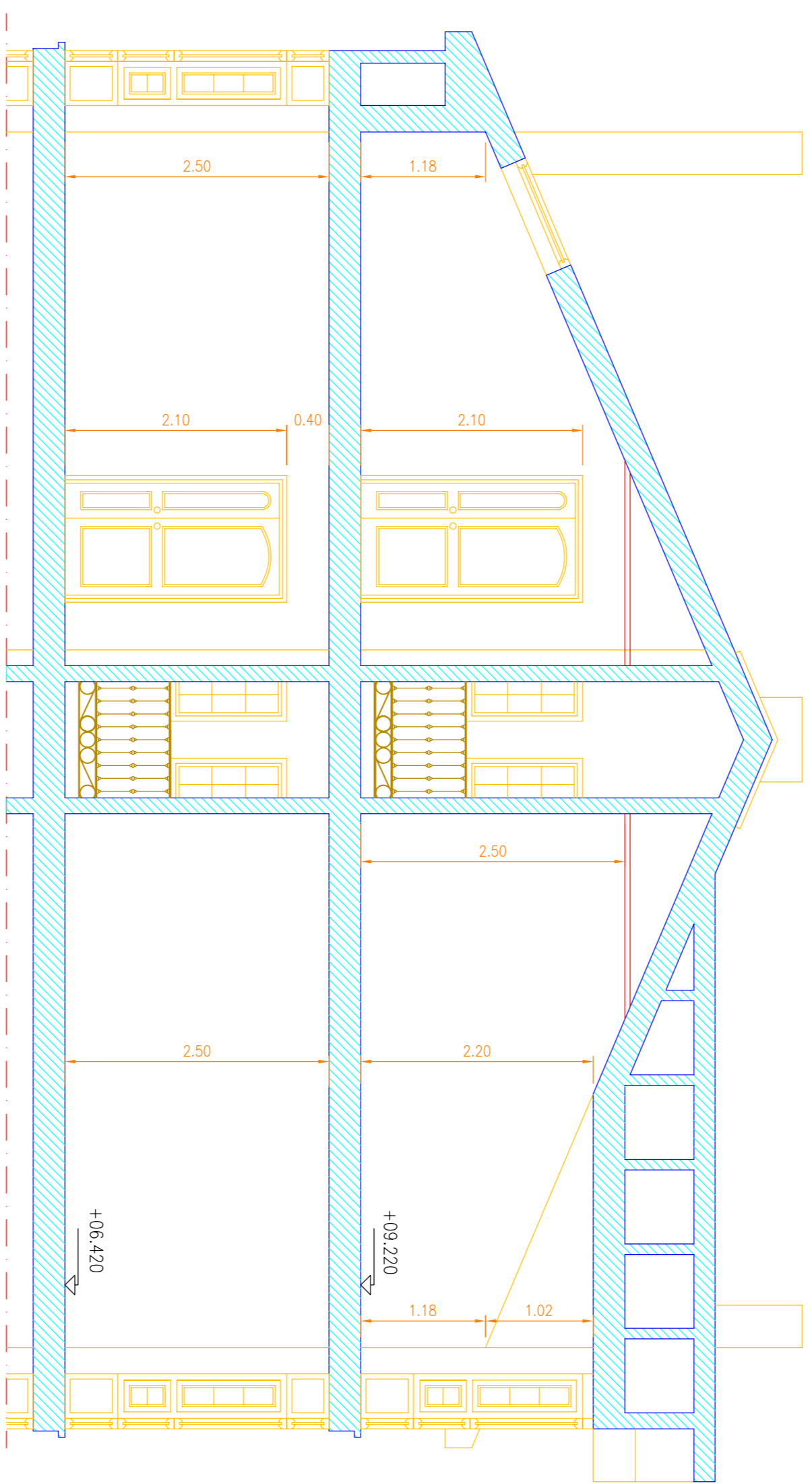
ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ
PROPIEDAD: TIZTE S.A.

PROYECTO DE EJECUCION
CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles
General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA

Nº Exp.
98.528

PLANO SECCION A-A
ALZADO C/ PIO LOPEZ

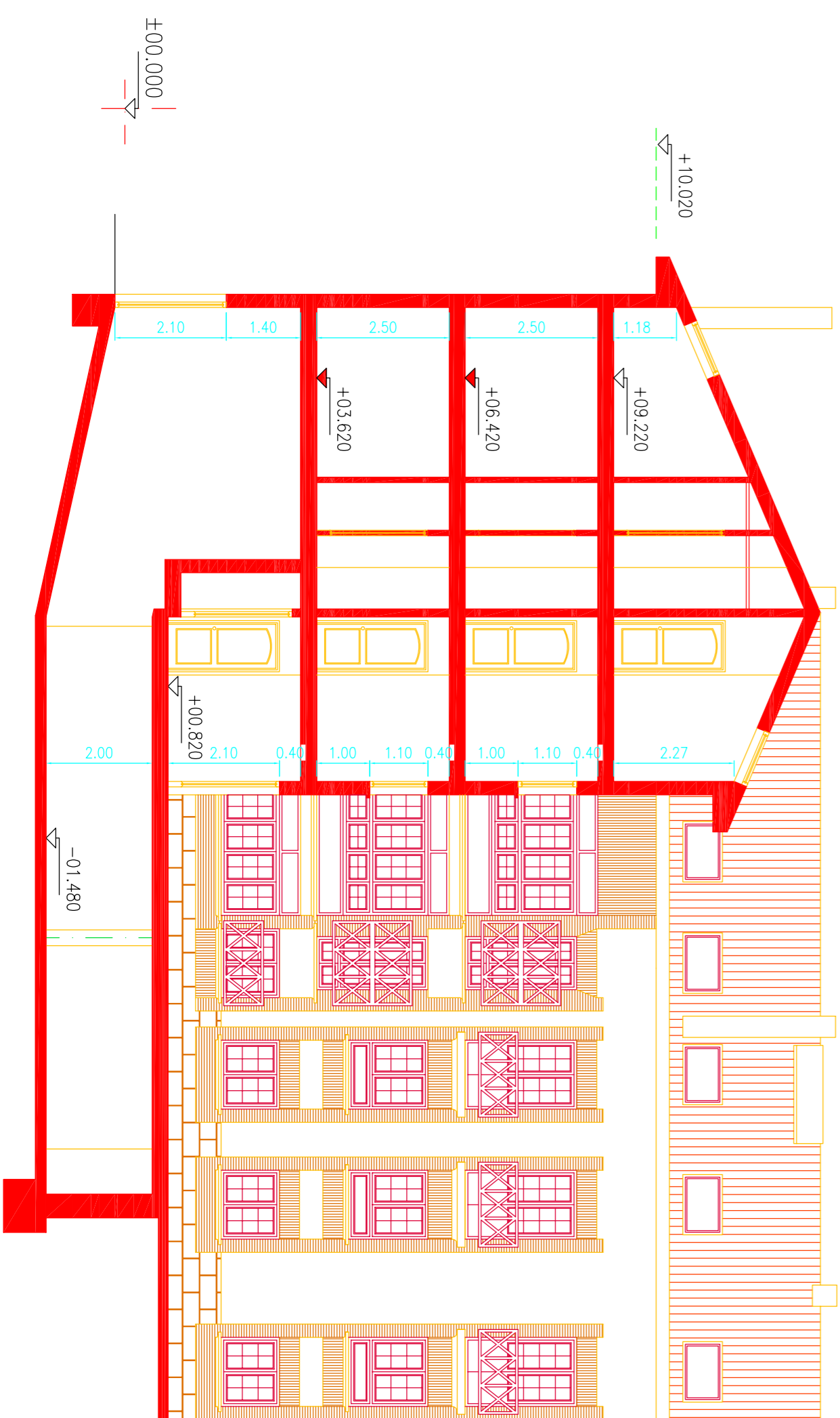
A21
El Arquitecto



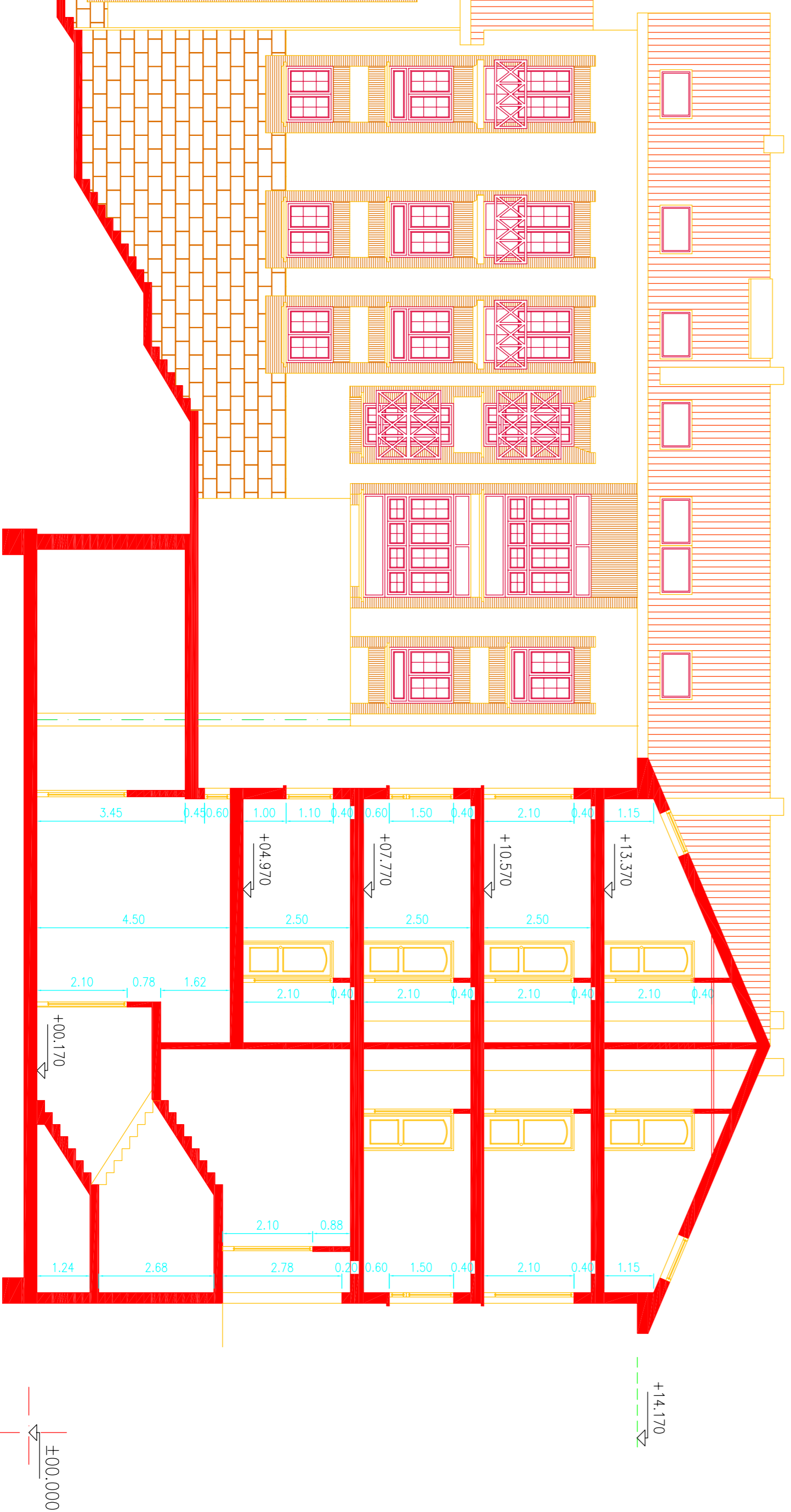
SECCION POR EL MIRADOR DE CUBIERTA ESCALA 1:50



SECCION C-C



SECCION B-B



A22	FECHA JULIO 98	ESCALA 1:100
	ARQUITECTOS: JAVIER DEL BARRIO JUNQUERA y ALBERTO GIL BLAZQUEZ PROPIEDAD: TITZE S.A.	
PROYECTO DE EJECUCION CINCUENTA Y NUEVE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES entre las calles General Sanjurjo, Valverde y Pio Lopez en MIRAFLORES DE LA SIERRA		
Sustituye a	PLANO SECCION B-B Y SECCION C-C	Nº Exp. 98.528