
OLMO 35



Edificio de viviendas c/Olmo 35, Madrid

INDICE

1 | PLANOS 3

2 | CUADRO DE SUPERFICIES 10

3 | MEMORIA DE CALIDADES 12

Estructura

Fachada

Cubierta

Tabiquería y Divisiones

Pavimentos

Carpintería Exterior

Paramentos Verticales y Horizontales

Carpintería Interior

Muebles de Cocina y Electrodomésticos

Sanitarios y grifería

Calefacción, Climatización y Agua Caliente

Electricidad y Telecomunicaciones

Fontanería y Saneamiento

Escalera rehabilitada

Ascensor

Trasteros

Portal

Local Comercial

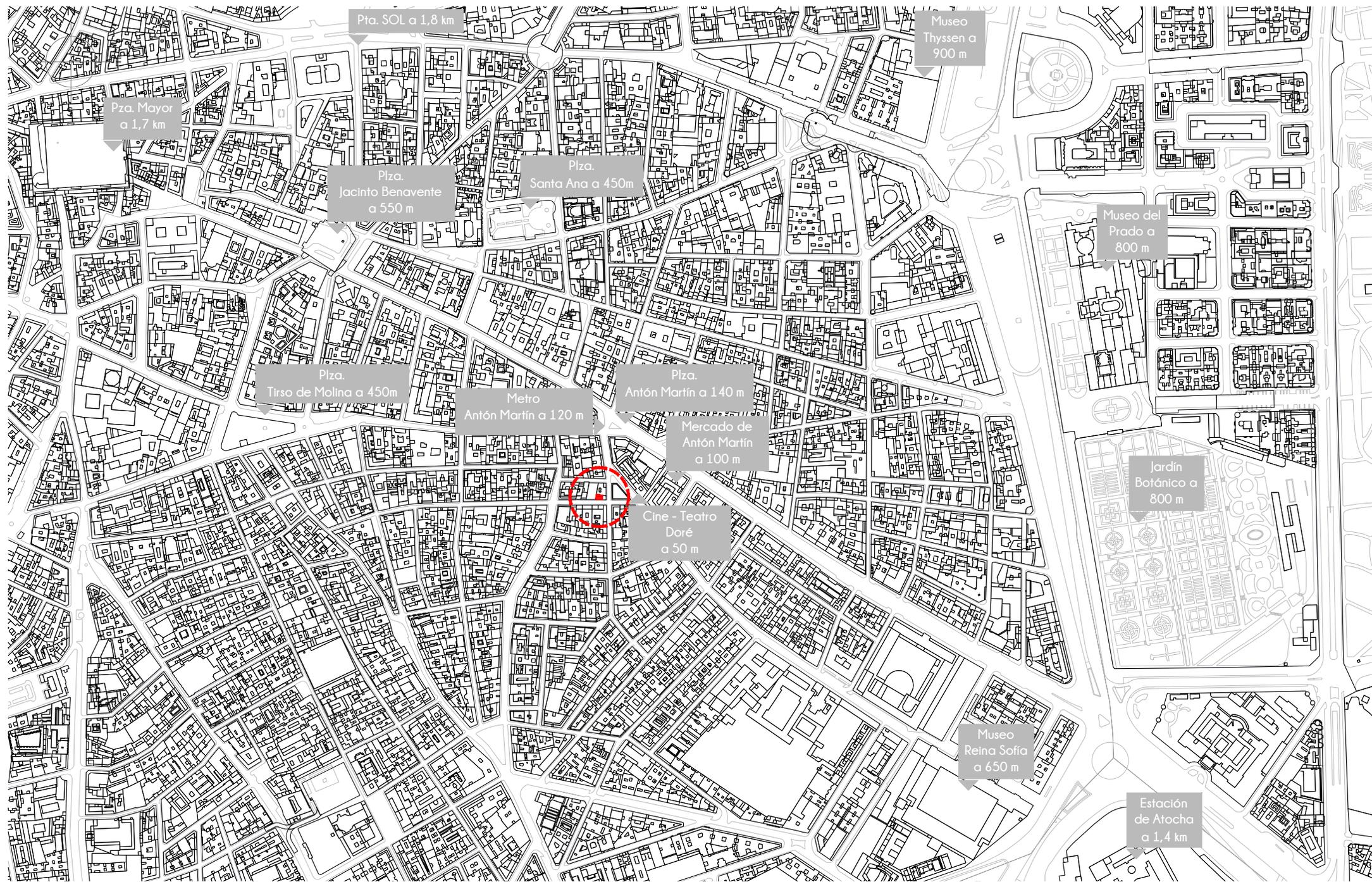
4 | IMÁGENES 17

5 | EQUIPO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN 19

Equipo de diseño y dirección de obra:

Constructora:

1 | PLANOS



OLMO 35

SITUACIÓN c/ OLMO N°35, 28012, MADRID
 ESCALA 1.6000

TÍTULO DEL PLANO
 NÚMERO DE PLANO

LOCALIZACIÓN
 ARQ 01.1

estudio perpendicular
 Arquitectura Urbana
 estudiooperpendicular.com

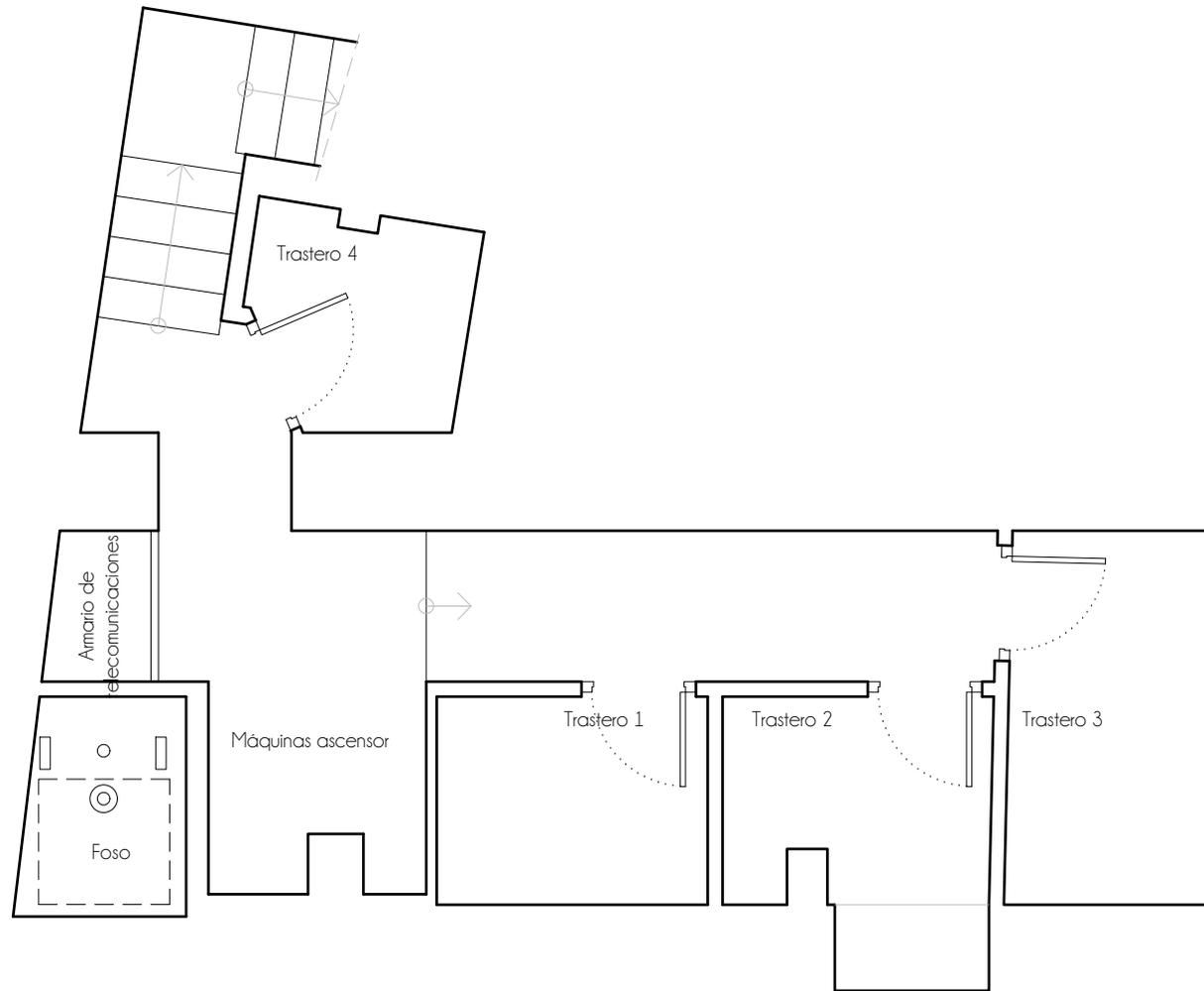


OLMO 35

SITUACIÓN c/ OLMO Nº35, 28012, MADRID
 ESCALA 1.1000

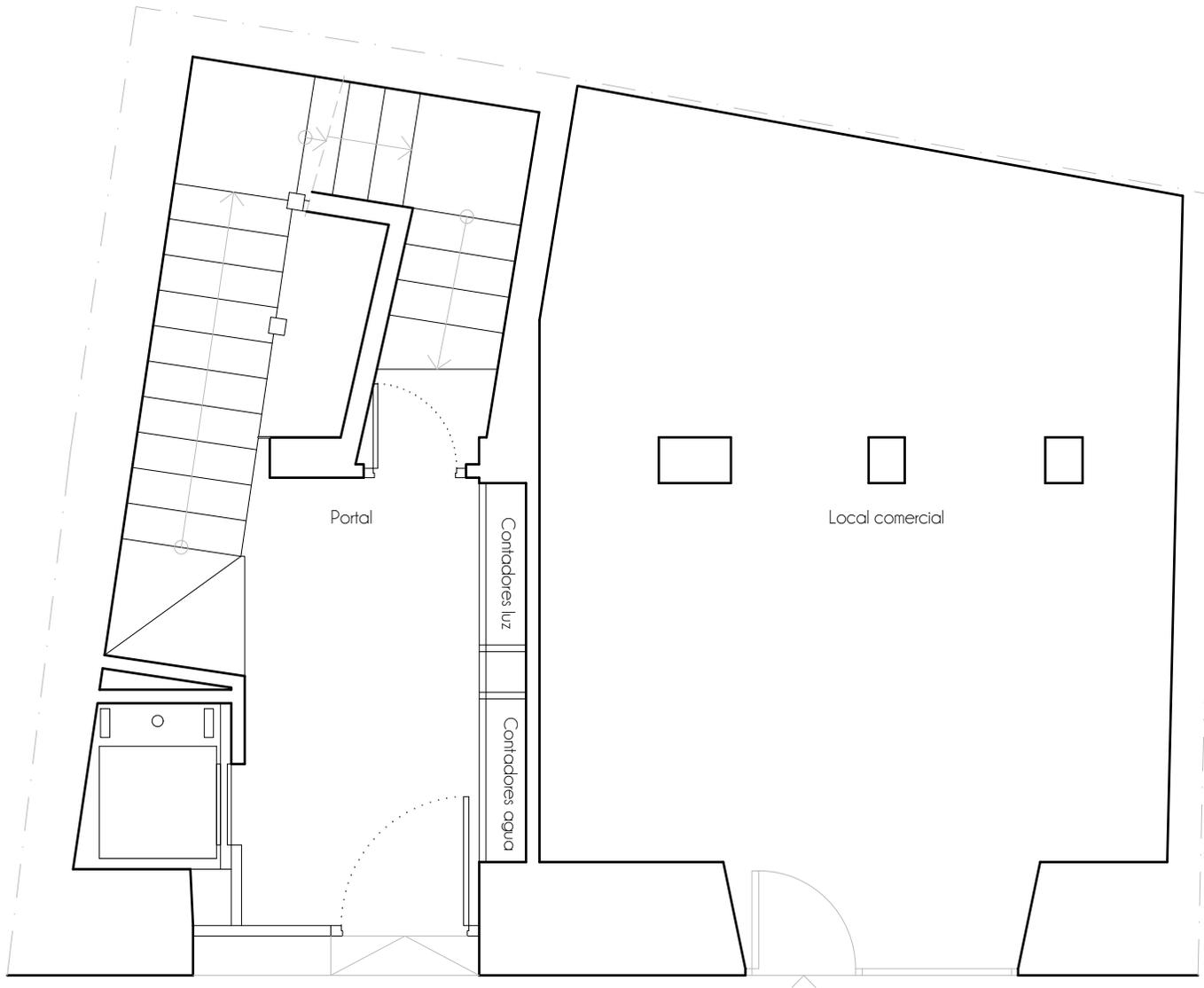
TÍTULO DEL PLANO
 NÚMERO DE PLANO

SITUACIÓN
 ARQ 01.2



PLANTA SÓTANO 

SUPERFICIES TRASTEROS		
	Sup. Construida	Sup. Construida + Comunes
Trastero 1	4,42 m ²	4,83 m ²
Trastero 2	4,20 m ²	4,59 m ²
Trastero 3	6,01 m ²	6,57 m ²
Trastero 4	3,45 m ²	3,78 m ²



SUPERFICIES LOCAL COMERCIAL		
	Sup. Construida	Sup. Construida + Comunes
Local comercial	42,94 m ²	52,26 m ²

PLANTA BAJA 

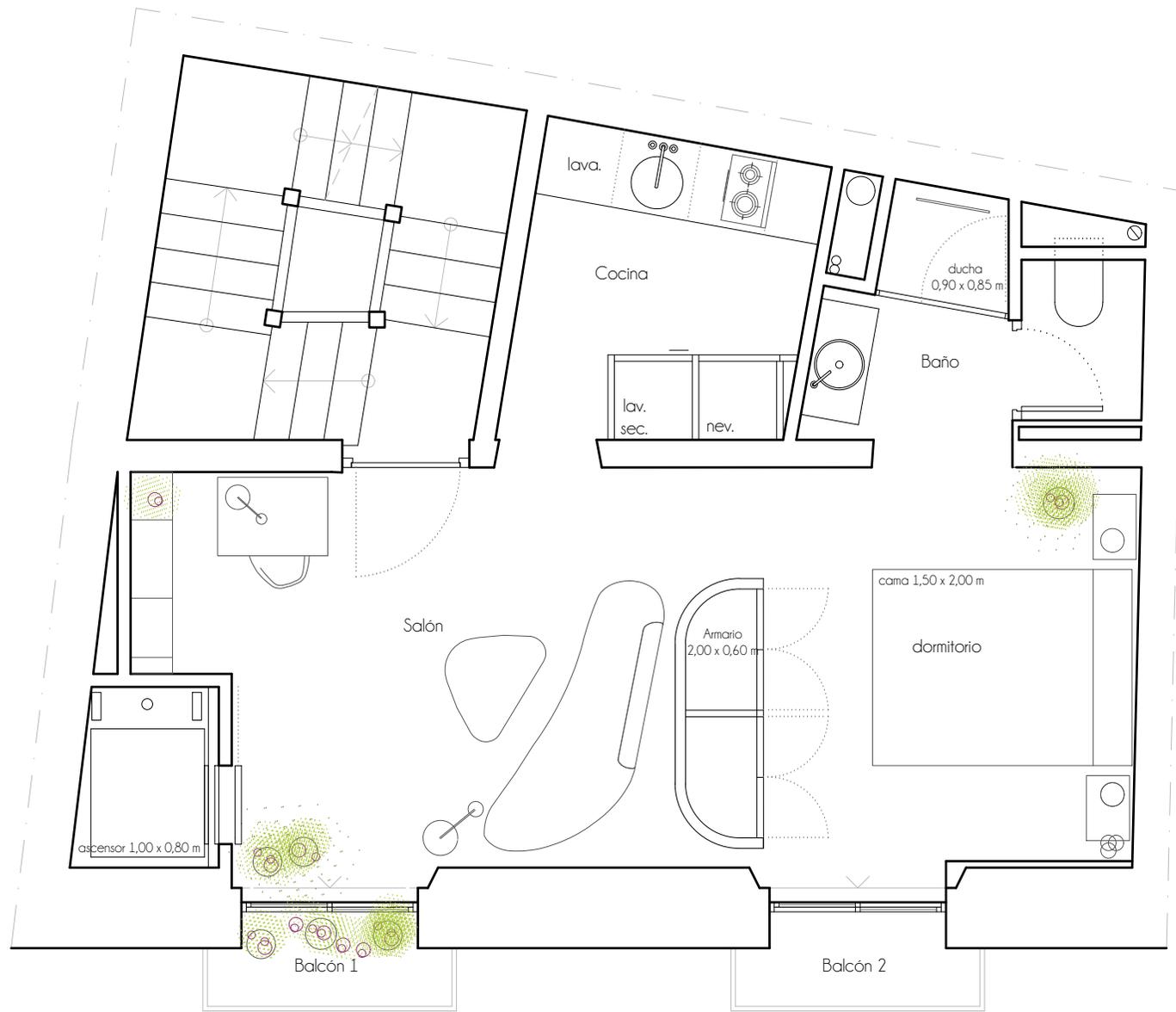
OLMO 35

SITUACIÓN c/ OLMO Nº35, 28012, MADRID
 ESCALA 1:50

TÍTULO DEL PLANO
 NÚMERO DE PLANO

PLANTA BAJA
 ARQ 03

eStudio Perpendicular
 Arquitectura Funcional
 estudio perpendicular.com



PLANTA PRIMERA

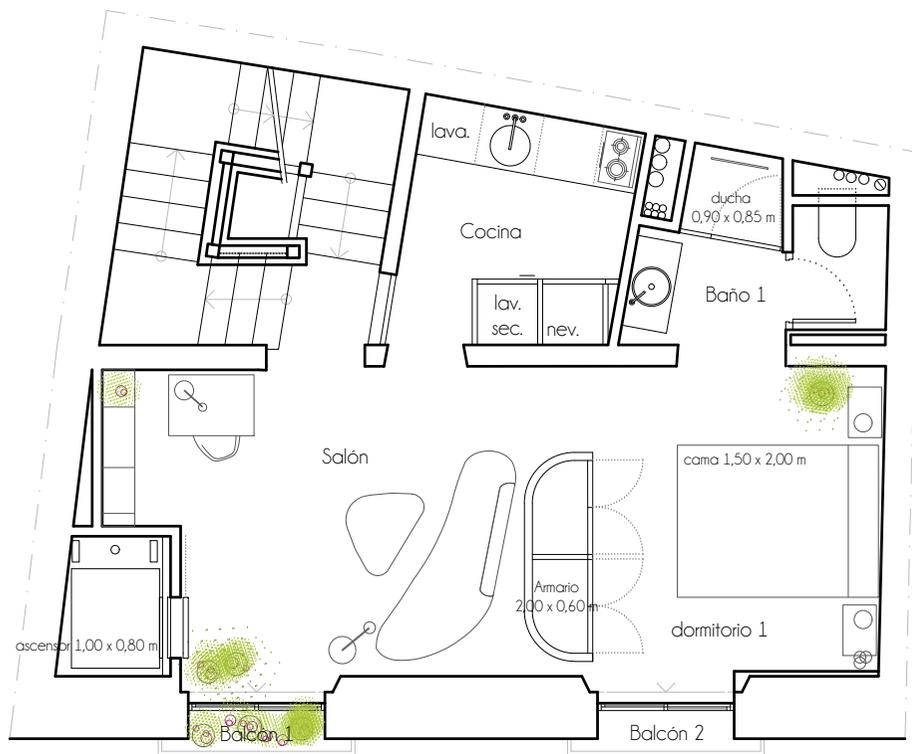
SUPERFICIES VIVIENDA TIPO 1		
	Sup. Construida	Sup. Construida + Comunes
Vivienda tipo 1	59,37 m ²	72,73 m ²
Balcones	2,62 m ²	2,62 m ²



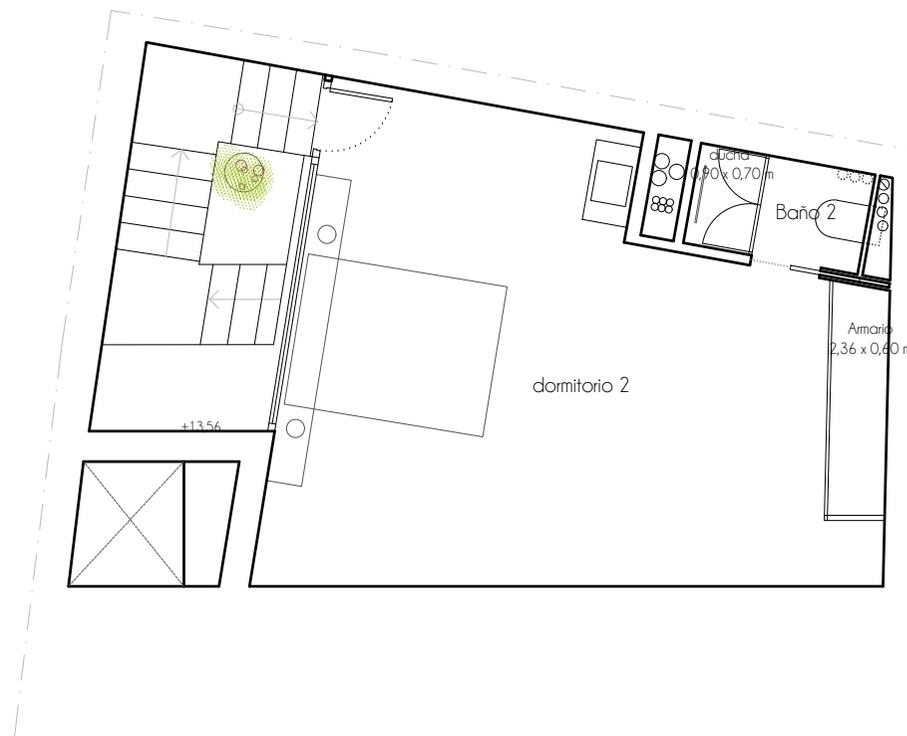
PLANTA SEGUNDA

SUPERFICIES VIVIENDA TIPO 2

	Sup. Construida	Sup. Construida + Comunes
Vivienda tipo 2	58,78 m ²	71,57 m ²
Balcones	2,00 m ²	2,00 m ²



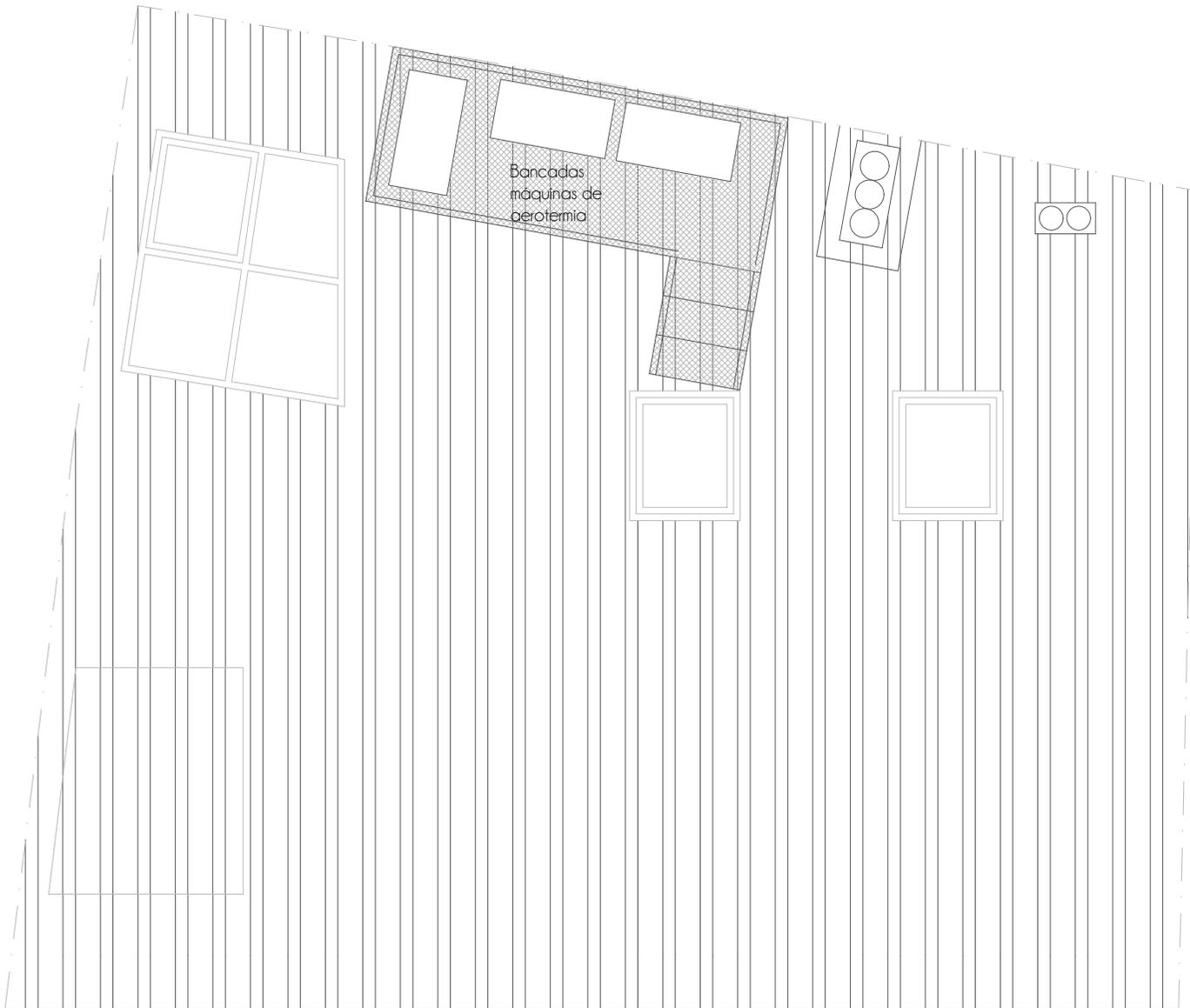
PLANTA TERCERA



PLANTA ÁTICO

SUPERFICIES VIVIENDA TIPO 3

	Sup. Construida	Sup. Construida + Comunes
Vivienda tipo 3	108,83 m ²	132,67 m ²
Balcones	1,40 m ²	1,40 m ²



PLANTA CUBIERTA



OLMO 35

SITUACIÓN
ESCALA

c/ OLMO Nº35, 28012, MADRID
1.50

TÍTULO DEL PLANO
NÚMERO DE PLANO

PLANTA CUBIERTAS
ARQ 07

estudio Perpendicular
Arquitectura Emocional
estudio perpendicular.com

2 | CUADRO DE SUPERFICIES

RESUMEN DE SUPERFICIES POR PLANTA

	uds	Sup. Construida	Sup. Constr + Comunes
SOTANO -1			
Trastero 1	1	4,42 m2	4,83 m2
Trastero 2	1	4,20 m2	4,59 m2
Trastero 3	1	6,01 m2	6,57 m2
Trastero 4	1	3,45 m2	3,78 m2
Total Sótano -1: Trasteros	4	18,08 m2	19,77 m2
P.BAJA			
Local comercial	1	42,94 m2	52,26 m2
Total Baja: locales	1	42,94 m2	52,26 m2
PLANTA 1ª			
Vivientda Tipo 1	1	59,37 m2	72,73 m2
Total Planta 1ª: vivienda	1	59,37 m2	72,73 m2
Balcones		2,62 m2	2,62 m2
PLANTA 2ª			
Vivientda Tipo 2	1	58,78 m2	71,57 m2
Total Planta 2ª: vivienda	1	58,78 m2	71,57 m2
Balcones		2,00 m2	2,00 m2
PLANTA 3ª Y ÁTICO			
Vivientda Tipo 3 planta 3º	1	58,18 m2	70,41 m2
Vivientda Tipo 3 planta ático	1	50,65 m2	62,26 m2
Total Planta 3ª y ático: vivienda	1	108,83 m2	132,67 m2
Balcones		1,40 m2	1,40 m2
Total Superficie interior	288,00 m2	349,00 m2

3 | MEMORIA DE CALIDADES

Estructura

Se ha mantenido la estructura original del edificio gracias a su perfecto estado de conservación. Las únicas actuaciones que se han realizado en la estructura son, por un lado, refuerzo metálico en la zona del ascensor y, por otro, nueva capa de compresión de hormigón Propam® Recrecido Ligero AR en los forjados para aumentar la resistencia y alargar la vida útil, siempre manteniendo los forjados originales de viguetas de madera y relleno. Dicha estructura está compuesta por muros de ladrillo de tejar, pies derechos y vigas de madera de pino, dejando vista la estructura en algunos paramentos y paso.

Fachada

Al igual que la estructura, la fachada es la original del edificio. Se ha rehabilitado el acabado usando las técnicas y materiales tradicionales. Se trata de revoco tradicional con mortero de cal apagada y envejecida a la manera tradicional. Con árido de mármol Macael, pigmentos minerales y terminación liso a la madrileña.

Cubierta

La cubierta se ha sustituido en su totalidad. La nueva cubierta está realizada con estructura metálica; panel sándwich con aislamiento de 80 mm y acabado en friso de abeto pintado de blanco; acabado exterior con teja curva cerámica roja sobre impermeabilizante tipo ONDULINE®.

Tabiquería y Divisiones

Las divisiones interiores se han ejecutado con tabicón de ladrillo cerámico hueco doble en zonas comunes y trasteros. Mientras que en las viviendas se ha optado por tabiques de cartón yeso con doble placa en cada cara y perfiles metálicos cada 47 cm.

Pavimentos

En todas las estancias de las viviendas se ha colocado pavimento laminado compuesto por lamina de 1290x194 mm y 7 mm de espesor, con base flotante incorporada de 3 mm, clase de uso 23-31 (UNE 13329:2007 + A1:2009), formado por una capa superior decorativa (haya, roble y nogal), soporte hidrófugo de alta densidad (HDF) y contracapa de laminado.

En las zonas comunes se han pavimentado con baldosa imitación hidráulica Art Nouveau Padua Black 20x20 cm. Y en la escalera se han mantenido los peldaños de madera original, tratada con aceites especiales para el mantenimiento y nutrición.

Carpintería Exterior

La carpintería exterior realizada con ventanas balconeras de dos hojas practicables en madera de pino país lacado en color blanco. Así como contra-ventanas interiores de madera de pino del país lacado en el mismo color. Montan un vidrio doble 6/12/4mm con cámara de aire.

Paramentos Verticales y Horizontales

Las paredes del dormitorio y salón están acabadas con pintura plástica lisa, en tonos claros y ladrillo original del edificio visto.

Las zonas húmedas de los baños están alicatadas con baldosas de gres porcelánicas con despiece en espiga y cartabón. Mientras que en el resto del baño se ha pintado con pintura plástica lisa y empapelado la cabina del WC.

En las cocinas se ha llevado la encimera de SILESTONE® hasta los muebles altos en la zona de cocción y lavado, el resto de la cocina se ha acabado con pintura plástica lisa.

Se ha colocado falsos techos de todo en edificio, tanto zonas comunes como viviendas, realizado con yeso laminado y acabado en pintura plástica lisa.

Carpintería Interior

Las puertas de entrada a las viviendas son blindadas y lacadas en color blanco.

Las puertas de paso en las viviendas son ciegas de madera lacada en tonos claros y lisas.

Los armarios están hechos a medida, fabricados en tablero de DM curvado, lisos y lavados en blanco. En interior con cajoneras y barra de colgar está acabado en melanina textil.

Muebles de Cocina y Electrodomésticos

Los muebles de cocina realizados por Studio 56 están hechos de laminado en acabado mate; color visón; cajoneras, gavetas y puertas con uñero; zócalo de 100 mm; iluminación led bajo muebles altos; y encimera de SILESTONE® y copete hasta muebles altos.

Electrodomésticos (campana extractora, placa vitrocerámica, microondas, horno, lavavajillas, lavadora-secadora y nevera) de marca Balay.

Sanitarios y grifería

Todos los baños están equipados con un mueble con lavabo sobre encimera, plato de ducha en resina, mampara de vidrio de seguridad, inodoro suspendido de la marca Roca modelo Gap, grifos en color negro mate de la marca Källa y espejo retro iluminado.

Calefacción, Climatización y Agua Caliente

Sistema de calefacción y refrigeración mediante suelo radiante con generación de frío-calor mediante AEROTERMIA. Para ello, cada vivienda está equipada con una máquina Saunier Duval, frío 4.4/6.2kw y calefacción 4.4/7.2kw. Colocadas en la cubierta del edificio con plataforma metálica para el mantenimiento según normativa y especificaciones técnicas de Saunier Duval. Consumo individualizado.

Para la producción de agua caliente sanitaria se confía en un termo eléctrico multiposición de 80 litros de capacidad, marca Saunier Duval modelo E-SD 80 ES C3.

Electricidad y Telecomunicaciones

Tanto la instalación eléctrica como la de telecomunicaciones son nuevas en todo el edificio y cumplen con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Reglamento de Telecomunicaciones en vigor, así como con el CTE. Constan de proyecto de telecomunicaciones y boletín eléctrico.

Todas las viviendas y zonas comunes incluyen luminarias led de diferentes tipos e intensidades para adecuarse al uso de cada estancia. Todas las luminarias son de bajo consumo tipo led y una temperatura de color de 2700°K.

Los mecanismos, tanto teclas como enchufes, son JUNG-LS 990 en color blanco.

Instalación de antena colectiva para TDT y los distintos operadores de cable, con tomas de TV y teléfono en salón-comedor, dormitorios y cocina.

Red de fibra óptica para cada vivienda con tomas en salón, dormitorio y cocina.

Portero electrónico con placa exterior en acceso peatonal a recinto y interfono en planta viviendas.

Fontanería y Saneamiento

Instalación nueva de saneamiento incluido nuevo pozo de registro previo al vertido de la red de alcantarillado municipal con proyecto y certificación positiva del Canal de Isabel II. Toda la instalación de saneamiento se ha realizado con tubos lisos multicapa de PVC encolado.

La instalación de fontanería interior de distribución de agua con tubería de polipropileno y con llaves de corte en zonas húmedas. Contadores individuales centralizados ubicados en el portal.

Escalera rehabilitada

La escalera original del edificio se ha mantenido y rehabilitado para darle una nueva vida. Los peldaños se han decapado, nutrido con aceite y barnizado con un barniz mate; la barandilla metálica se han pintado; en los descansillos se han sustituido el pavimento; se ha iluminado con apliques enrasados en los muros y lámparas decorativas; y por último, la estructura de la escalera se han pintado.

Ascensor

Se ha instalado un ascensor eléctrico modelo Evolux de la marca Ascensores Express. Con las puertas en acabado lavado en color blanco.

Trasteros

Cada vivienda cuenta con un trastero en la planta sótano que se entregan pintados con pintura plástica, puerta metálica y ventilación de extracción.

Portal

En el interior de los portales nos encontramos con una cuidada combinación de materiales, solado de baldosa (imitación hidráulica), papel pintado, puertas de madera empapeladas que ocultan los contadores y una selección de detalles que confiere a los portales un agradable espacio de acceso a las viviendas.

Local Comercial

El edificio cuenta con un local comercial en planta baja con acceso independiente. Se ha cambiado la puerta de entrada por una nueva puerta acristalada fabricada en metal tipo y acabada con pintura al oxiron en tonos oscuros. Incluye una persiana de seguridad en el mismo color. El local cuenta con licencia vigente y acometidas nuevas de luz, agua y telecomunicaciones, así como un espacio en la cubierta para la colocación de las máquinas de climatización.

4 | IMÁGENES



5 | EQUIPO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

Arquitectura y dirección de obra:

estudio **P**erpendicular
arquitectura **EMOCIONAL**

estudioperpendicular.com

Constructora:

CORTEN 
CONSTRUCCIONES

cortenconstruicciones.es

Interiorismo:

Diana Carrillo

dcarrillodemendoza@gmail.com