

20-451-66* 1932

AYUNTAMIENTO DE MADRID

Sección de Fomento

Negociado de EXPROPIACIONES

CLASE

Inventario 1913 N.º

163

EXPEDIENTE

Eduardo Lato, 27
Calefacción

JUNTA CONSULTIVA

Expediente relativo al proyecto de ampliación a 35 metros del ancho del tercer trozo de la llamada Gran Vía.

La ausencia en el expediente de cuanto se refiere al aspecto técnico de la cuestión, y las indicaciones hechas por el Sr. Presidente de la Junta en la sesión en que se dió cuenta de este asunto, han decidido a esta última a abstenerse de entrar en el fondo de dicho aspecto técnico, limitando su estudio al económico, o sea, a los medios conducentes a la realización de la reforma.

En el expediente se ofrecen al efecto dos soluciones o propuestas: la del Concesionario de la Gran Vía, que suscribe el Arquitecto Sr. Muguruza; y la que se deduce del informe emitido acerca de la an-

terior propuesta por el Inspector facultativo Sr. López Sallaberry.

Ambas soluciones discrepan esencialmente. Mientras la del Concesionario, prescindiendo, sin razonarlo, de examinar los beneficios que la ampliación de la vía puede reportar a la contrata, sienta desde luego la afirmación de que solo se producen perjuicios, y para compensar estos, después de rechazar la indemnización metálica, y el aumento de la altura edificable, se pronuncia resueltamente por la cesión de una superficie igual a la que se le segrega, proponiendo que sea la que ocupa el Mercado de los Mostenses; el Sr. Sallaberry demuestra que la cifra de los perjuicios es menos elevada que la expresada por la concesión; que esa cifra se compensa aproximadamente con el valor de los beneficios, quedando solo a indemnizar el importe de las mayores cantidades de obras de urbanización a realizar; y que de ninguna manera deben cederse a la contrata los terrenos del Mercado de los Mostenses, que el Ayuntamiento debe reservarse para hacerlos objeto

de una reforma viaria parcial, tramitada con arreglo al Estatuto municipal, que podrá reportarle muy saneados beneficios.

La junta se pronuncia resueltamente por esta segunda solución, por las razones que pasa a exponer:

Los perjuicios que la ampliación del ancho de la calle a 35 metros ocasiona a la contrata, son de dos clases: reducción de la superficie edificable en la mayor superficie que se destina a vía pública, y aumento de las cantidades de pavimentación, movimiento de tierras y demás gastos de urbanización.

La superficie que resta a las manzanas edificables, del lado izquierdo (impares) de la calle, es de 3.296 metros cuadrados, no de 3.620 como dice el Sr. Muguruza, pues las dos parcelas W e Y que pasarían a ser vía pública en el caso de llevarse a cabo la reforma parcial de los Mostenses, tendrían en esta misma su compensación, y no pueden involucrarse con el asunto Gran Vía, tanto por los motivos an-

tes indicados, como porque aún no tiene esa reforma estado definitivo. Claro es, que dicha superficie, que es la que se consigna en el estudio de la contrata, queda aceptada a reserva de las rectificaciones que se hagan en su día, al practicar los replanteos sobre el terreno.

Aunque la concesión manifiesta que no cabe valorar esta superficie desmembrada de los solares, La Inspección de las obras y esta Junta Consultiva entienden, por el contrario, que ello no ofrece dificultad, sobre todo si se hace con un espíritu tolerante, fijando un precio superior al que realmente valdrían esas parcelas, con propósito de concordia.

El precio que debe fijarse es la diferencia entre el que la contrata paga por los terrenos al recibirlos del Ayuntamiento, y el que obtiene en su venta a particulares, después de urbanizada la calle. El primero está determinado por el contrato primitivo, en el que constan los valores de todos los solares en que se parcelaron, a estos efectos.

las diferentes manzanas resultantes de la reforma. La cantidad total a pagar por la Concesión al Ayuntamiento ha de ser objeto de una liquidación que se practicará después de replanteadas todas las manzanas, en la cual serán inalterables los precios asignados a cada solar. Ahora bien: al hacerse la ampliación a 35 metros, los solares que sufren desmembración son los del fondo de las manzanas, es decir los de menos precio, con lo cual el precio medio del conjunto de solares se elevará. Anticipándonos a esa liquidación, hemos consignado en el cuadro adjunto los resultados que, con los datos del proyecto, se obtienen en los dos supuestos de ancho de 25 metros y de 35 metros, que son: para el primer supuesto, un importe total de 3.031,460 pesetas y 61 céntimos; y para el segundo, 2.451,678 pesetas y 65 céntimos. La diferencia de estas dos cifras, que asciende a 579,772 pesetas y 96 céntimos, es la cantidad que al Ayuntamiento correspondería percibir por la superficie edificable que se segrega de la total

del proyecto primitivo.

Veamos ahora a cuanto asciende la cantidad que por la venta de la misma superficie segregada habríade ingresar en la contrata. Los precios en que se vienen enagenando los solares de la calle de Eduardo Dato pueden considerarse comprendidos entre 90 y 65 pesetas como límites máximo y mínimo o sea un término medio de 77'50 pesetas por pié cuadrado. Claro es que este precio corresponde a solares con fachada a la Gran Vía, pués los que solo la tuvieran a las calles transversales bajarían mucho de valor; y como la segregación de los diez metros de ancho a la superficie edificable se hace como más atrás dijimos, por el fondo de las manzanas, lo exacto sería tasar esta segregación con un precio inferior al de 77'50 pesetas mencionado. Pero deseosa la Junta de extremar el criterio tolerante y benévolo para la concesión en que inspira su propuesta, no alterará dicho precio, dejando un nuevo margen de beneficio a la contrata.

Podemos, pues cifrar esta parte de los perjuicios como sigue:

3.296 metros cuadrados a 998'20 ptas metro cuadrado (77'50 ptas pié cuadrado).....	3.289,967'20
--	--------------

A deducir: cantidad que por la misma superficie tendría que abonar la Concesión al Ayuntamiento.....	579,772'96
--	------------

Pesetas
 { 175'81 m² =
 13.65. p² =

Diferencia que constituye el perjui- cio efectivo.....	2.710,194'24
---	--------------

El otro motivo de perjuicio, o sea el aumento de las cantidades de obras de pavimentación, movimiento de tierras y demás gastos de urbanización, ha sido fijado por el Sr. Muguruza en pesetas 321,336 y 4 céntimos; y como esta cifra la acepta provisionalmente la Inspección facultativa a reserva de su rectificación cuando se hagan los replanteos definitivos, la adopta también la Junta Consultiva; con lo cual el total de los perjuicios por ambos conceptos queda fijado en 2.710,194'24 más 321,336,04 = 3.031,530'28 pesetas.

Vamos a examinar el valor de los beneficios.

Como dice el Sr. López Sallaberry en su informe, es evidente que la calle de Eduardo Dato aumentada a 35 metros, es decir, a igual ancho que la avenida de Pí y Margá11, pero con limitación de alturas de edificación a 25 metros, será el trozo de mejor aspecto, condiciones higiénicas y de vialidad de los tres de la Gran Vía; y, por tanto, no puede negarse que el valor de sus solares se eleva con relación al que se fijó en el proyecto, en relación con los asignados a los trozos 1º y 2º. Estaban representados respectivamente por las cifras: 493'40 pesetas (Peñalver), 598'35 pesetas (Pí y Margá11) y 249'08 pesetas (Eduardo Dato), y bastaría su comparación para justificar lo que decimos: pero es que, además, debe tenerse en cuenta la mayor circulación, de peatones, y vehículos; la posibilidad de establecer líneas de tranvías, etc; todo lo cual influye en el mayor negocio comercial, en la posible subida de alquileres de los pisos, al recibir estos más luz, y tener sus moradores

mejor aseguradas las comunicaciones urbanas.

No sería exagerado suponer el valor de los terrenos en el tercer trozo asemejándose a los del segundo; pero ni se propone esto por el Sr. Sallaberry, ni siquiera unificarlos a los del primero (Peñalver), sino que se limita a tomar un término medio de precio entre el primero y el tercero, obteniendo la cifra de 371'24 pesetas, como valor inicial de los terrenos, ahora fijado en 249'08 pesetas. Resulta de este cálculo, bien moderado, un incremento de valor para todos los terrenos edificables de 122'16 pesetas en cada metro cuadrado, o sean 9'48 pesetas pié cuadrado, que aplicado a los 22,844'84 metros cuadrados de superficie edificable, en la vía de 35 metros, da un beneficio total de 2.790.725'65 pesetas.

Comparada esta cifra con la antes obtenida para los perjuicios, se ve que se diferencian en 240.804'63 pesetas, o sea un poco menos que el valor de los aumentos experimentados por las obras de urbanización.

Ayuntamiento de Madrid

La Junta entiende, que esta cifra, depurada por los cálculos más precisos de las liquidaciones definitivas de las superficies a tener en cuenta, es la que representa la indemnización que el Ayuntamiento deberá abonar, en metálico, a la contrata; pues estimamos que en modo alguno deben ser objeto de compensación ni el terreno de los Mostenses ni la facultad de aumentar la altura de los edificios. Tanto una como otra concesión serían funestas para el pueblo de Madrid y para los intereses municipales; la segunda porque esterelizaría, en el aspecto higiénico y de la belleza de la calle, el esfuerzo que supone su ampliación de anchura; la primera porque podrá constituir en su día un saneado negocio para el Ayuntamiento. Y no ha de olvidarse que este negocio en cualquier caso, lo sería también, y nada despreciable, para la contrata, pues el beneficio que reportará a la nueva vía la desaparición del Mercado de los Mostenses será importantísimo, habiendo calificado a este último el Sr. Muguruza de "esterco-

lero". Pero aparte de que, como repetidamente hemos dicho, queremos que nuestra propuesta sea por todos conceptos favorable a la Concesión, el Ayuntamiento podrá utilizar los recursos de las contribuciones especiales al plantear la reforma parcial a que nos referimos, haciendo participar en su coste a cuantos con ella se benefician.

Un solo aspecto quedaría a resolver de los varios que ofrece esta cuestión: el de la modificación que habrá de llevarse al convenio existente entre el Ayuntamiento y la Compañía de Jesús en relación con su propiedad afectada por la Gran Vía; pero este extremo no puede la Junta abordarlo, por falta de elementos de juicio.

Es cuanto creemos necesario exponer acerca del asunto objeto de este dictamen.

Madrid 12 de abril de 1927

Juan J. Cascales = Luis Bellido = Jose Casuso

Ayuntamiento de Madrid

2

Inventario 1953 N.º 163

Calefacción en
Eduardo Dato, 27

MORATÓ

MEMORIA DESCRIPTIVA.

PARA INSTALACION DE UNA CALEFACCION CENTRAL POR AGUA CALIENTE
A BAJA PRESION EN LA CASA Nº 27 DE LA AVENIDA DE EDUARDO DATO,
DE ESTA VILLA.

La instalación se compone de los siguientes elementos:

- 1º.- Dos calderas con sus accesorios instaladas en el sótano.
- 2º.- La tubería que conduce el agua caliente desde las calderas a los radiadores y la que desde estos la devuelve a las calderas.
- 3º.- Los radiadores o caloríferos de hierro fundido.

Las calderas, según lámina adjunta, serán del mejor hierro fundido, tipo seccional, siendo tal su construcción, que el fuego queda totalmente rodeado por el agua. Las características de cada una de estas calderas, son: superficie de calefacción 19'50 m²; su producción calorífica, 156.000 calorías; altura 1'60 mts.; ancho 1'03 mts.; profundidad 1'56 mts..

Estas calderas están recubiertas de envolvente aislante y estarán provistas de los siguientes accesorios: termómetro, hidrómetro, regulador, llaves de paso para alimentación y vaciado y utensilios de hogar y limpieza.

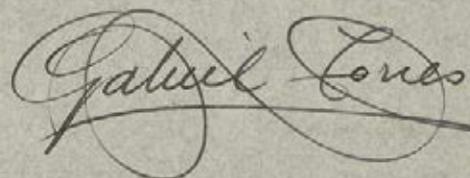
Para seguridad del sistema, se colocará un depósito de expansión en la parte más alta de la instalación.

Toda la tubería será de hierro forjado con uniones de rosca y manguito.

Los radiadores son de fundición y cada uno está provisto de robinete de regulación a doble maniobra para graduar la temperatura.

En la instalación de la caldera, chimenea y demás aparatos, se han observado cuantas prescripciones son de rigor en esta clase de obras, las que señalan las Ordenanzas Municipales y las que se dictan por la Superioridad, realizándose el montaje por la Sociedad Anónima Industrias Guillén, establecida en esta Villa.

Madrid 26 de Febrero de 1932.



Planta de Sótanos.

E/SCALA 1:100.



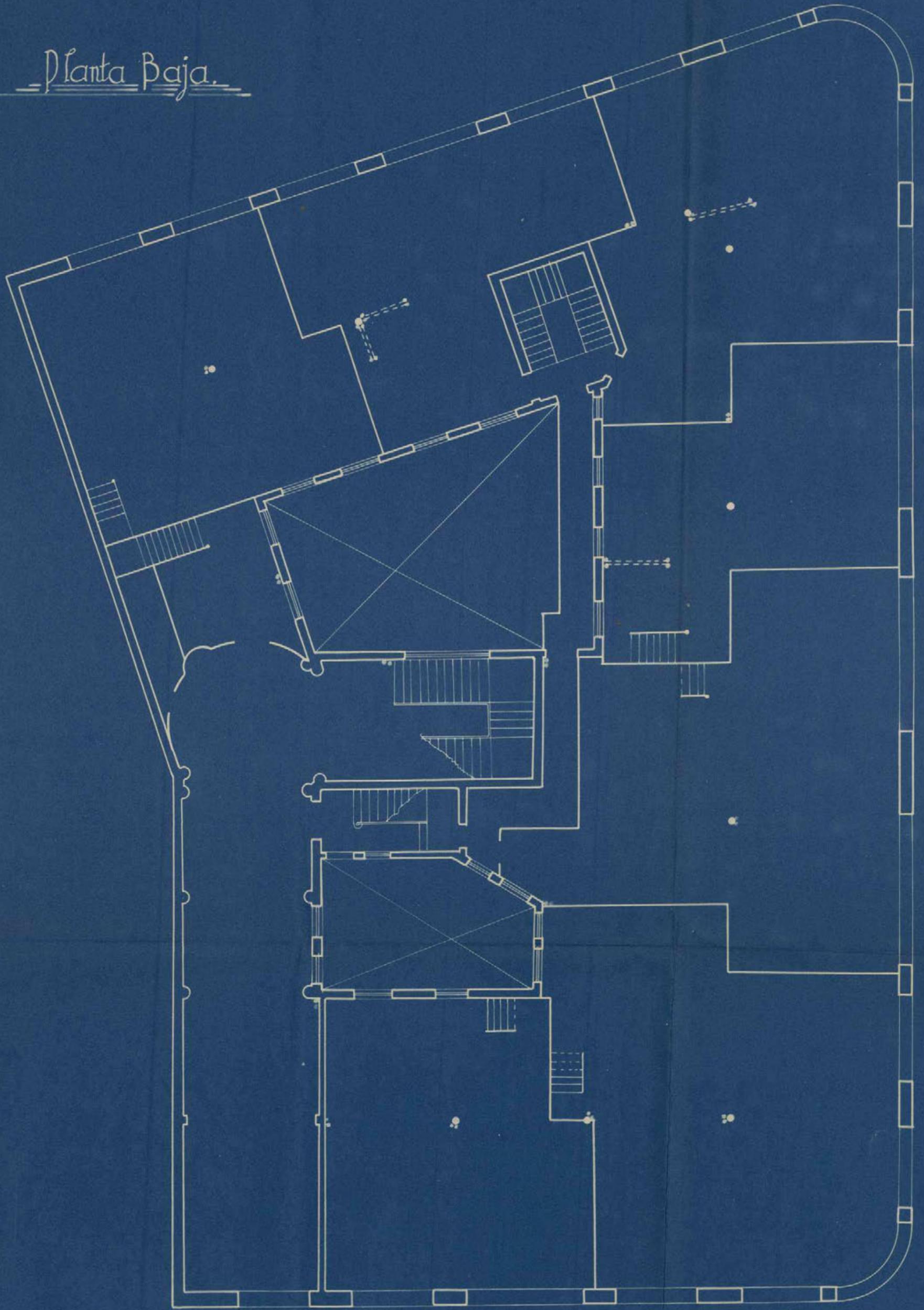
MADRID - FEBRERO - 1932.

Ayuntamiento de Madrid

EL INGENIERO.

Julian Ferrás

Planta Baja.



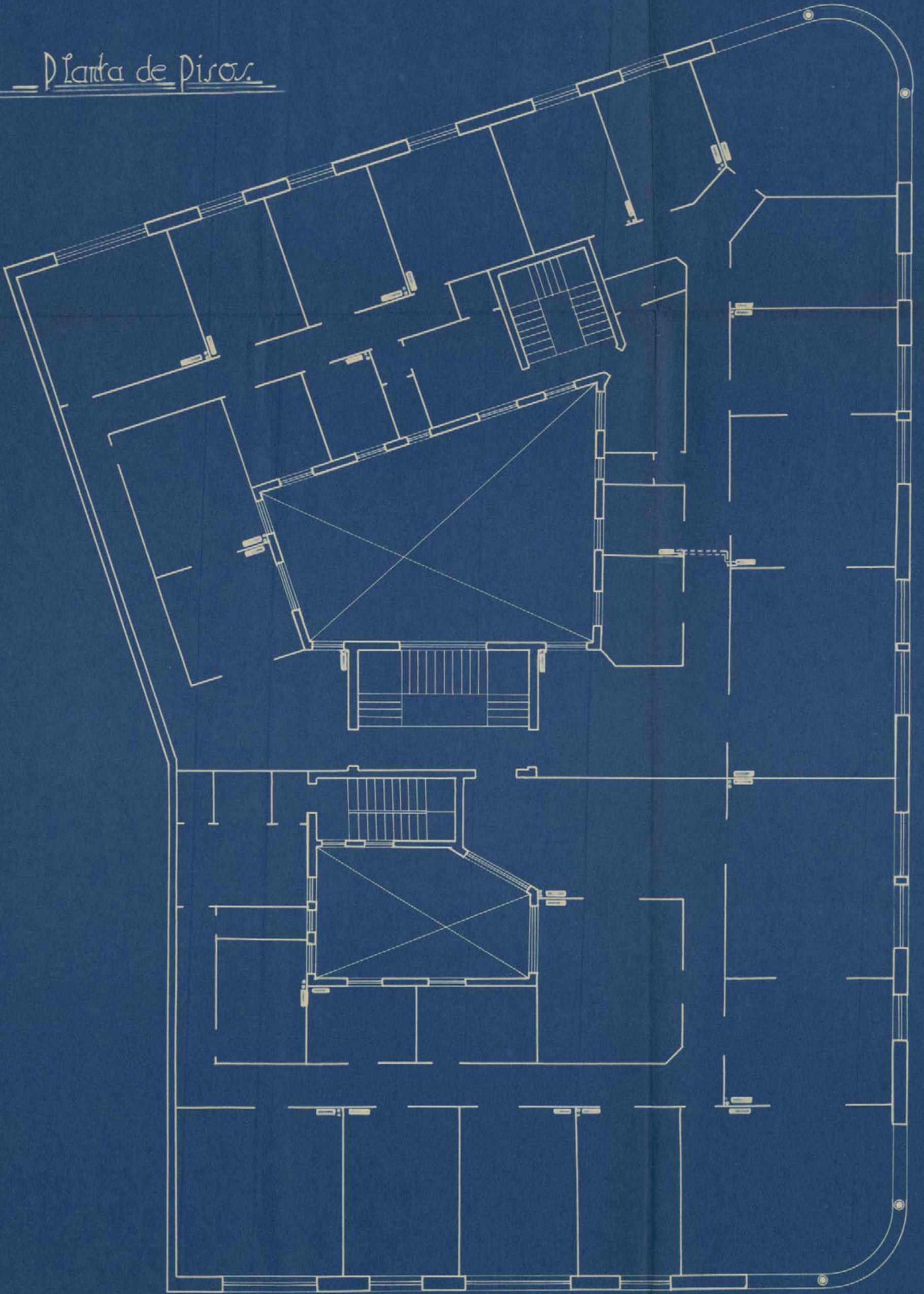
MADRID - FEBRERO - 1932.

EL INGENIERO.

Ayuntamiento de Madrid

Antonio López

Planta de pisos.



MADRID - FEBRERO - 1932.

EL INGENIERO

Ayuntamiento de Madrid

Gilberto

Planta de Atico, s.



MADRID - FEBRERO - 1932.

EL INGENIERO.

Ayuntamiento de Madrid

[Handwritten signature]