

## Edificio de 74 viviendas de protección oficial

Madrid

### Memoria

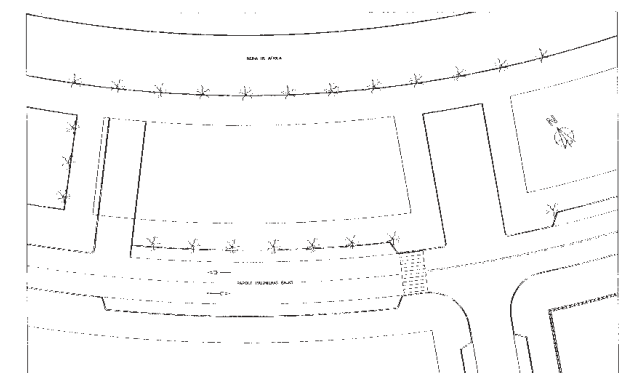
El edificio proyectado agota el número máximo de viviendas permitidas en la parcela. Esto se realiza con el objeto de facilitar el acceso al mayor número de familias posible a una vivienda de protección oficial. Para conseguir este objetivo la compleja distribución de las viviendas varía según las plantas: así, los portales extremos tienen cuatro viviendas por planta en las 1 y 2, cinco viviendas en las plantas 3, 4 y 5 y dos viviendas en la planta ático. A pesar de tratarse de una parcela tipológicamente concebida como bloque abierto (con patios interiores) todos los dormitorios y cuartos de estar de las viviendas son exteriores, quedando reservados los patios para iluminar y ventilar cocinas y baños, además de las zonas comunes.

Al no contar la parcela con un espacio privado exterior, que permita la privacidad de las viviendas de planta baja, se evitan éstas con el objeto de dotar a todas las viviendas de las adecuadas condiciones de iluminación, ventilación e intimidad, por ello se prefiere agotar la edificabilidad residencial situando viviendas en áticos. Se prima la economía de espacios: en todas las plantas (excepto los áticos de esquina) se incluyen cuatro o cinco viviendas por descansillo; el garaje, dadas las condiciones de la parcela, es maniobrable y económico al desarrollarse mediante rampas continuas de suave pendiente que permiten el aparcamiento de los vehículos, etc. Se potencia la calidad de los elementos que definen las características constructivas del edificio: muro pantalla continuo en sótano para garantizar la ausencia de humedades en el mismo, superficies acristaladas muy por encima del mínimo exigible, caldera individual estanca, etc.

Se potencia la relación con la ciudad, estudiando detalladamente su impacto visual (el edificio está frente a unas pistas deportivas y por tanto también se percibe desde un entorno lejano): ordenación del ritmo de huecos compatible con un complejo programa de viviendas, estudio del color y materiales de fachada, definición de los casetones de cubierta, utilización en los testeros de las piezas de tendedores como remates del bloque, etc. Se ha decidido ocupar la mayor parte de la planta baja con locales comerciales. Esto permite, además de facilitar la financiación de unas viviendas construidas en régimen de cooperativa, integrar al edificio en un entorno cercano definido por la calle peatonal por la que se accede y por el Centro Comercial Madrid Sur situado a escasos diez



Vista O



Emplazamiento

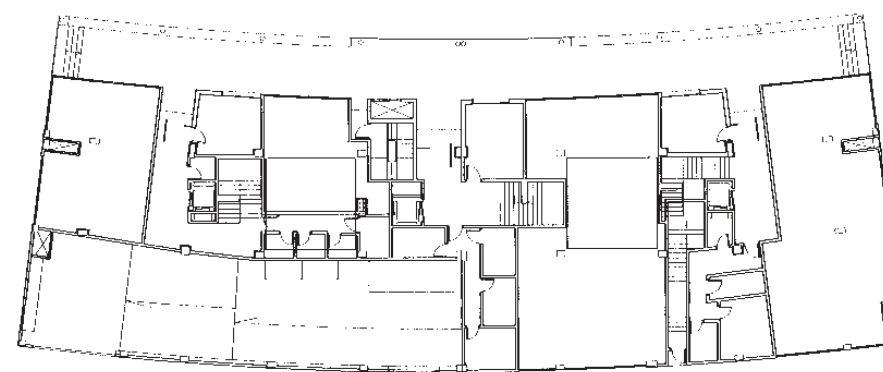
metros del mismo. La parcela por sus propias características definidas por el planeamiento, carece de espacios exteriores que puedan definirse como de uso común.

No obstante, en un intento de dotar al edificio de zonas comunes que puedan servir de áreas de relación para sus moradores, cada uno de los portales cuenta con un cuarto de comunidad al que se accede desde la planta baja.

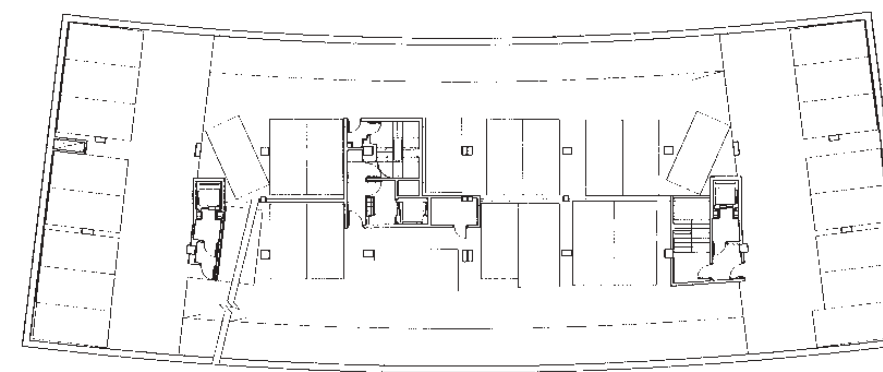
Vista de la fachada N



Alzado N



Planta tipo (1 y 2)



Planta baja (0)



### Autores:

Carmen Callizo Gutierrez

### Proyecto:

Edificio de 74 viviendas de protección oficial

### Localización:

Parcela F-2 del polígono Madrid-Sur. Madrid

### Promotor:

Parque Azorín S.C.L.

### Dirección Facultativa:

Carmen Callizo Gutiérrez (arquitecto) y Zacarías Serrano (arquitecto técnico)

### Técnicos especialistas:

INDAGSA (estructuras), S.C.I. Servicios de Control e Inspección, S.A. (control de calidad), G.P.S. y Gestión, S.A. (gestora)

### Constructor

A.C.S., S.A.

### Subcontratistas y Consultores:

Acrílamiento, VITRAL; ascensores, EMUN S.A.; buzones y letreros, KANEOR; gas, calefacción, protección contra incendios, EUROPEA DEL GAS; carpintería de aluminio y persianas, ALUVEGA; carpintería de madera, TAMARSA; cerrajería, LUVIPESA; electricidad y telecomunicaciones, IDENET; fontanería y saneamiento, RAFAEL AMORES; impermeabilización y revestimiento monocapa, ARECUSA; peldaños escaleras y piedra artificial, PONCE; pintura, GARCIA POZUELO; pintura antigrafiti, SATECMA; puertas garaje, TIETAR; puertas RF, CYPESA.

### Fecha de inicio:

Marzo de 1998

### Fecha terminación:

Septiembre de 1999

### Coste total:

442.639.709 ptas.

### Superficie construida total:

9.009,71 m<sup>2</sup>

### Fotógrafos:

Yenny Delgado Batista

### Lecciones aprendidas

Proyectar viviendas de protección oficial, máxime en una parcela con número óptimo de viviendas alto para su edificabilidad residencial, obliga a utilizar términos como economía o eficacia. Vienen de ahí la compleja distribución de viviendas, distintas según plantas, la organización de garaje en caracol de pendiente continua o la organización de portales con cuatro o cinco viviendas por planta para economizar zonas comunes. No obstante las características propias de las viviendas de protección general, y de parcelas tan ajustadas en particular, se utilizaron al proyectar premisas consideradas como fundamentales aunque no de obligado cumplimiento. Así:

- Ningún dormitorio o estar busca luces en patio de parcela.
- La mayoría de los baños tiene ventilación natural.
- Se evitan las viviendas en planta baja por ser zona comercial y no disponer la parcela de posible zona urbanizada de respeto.
- Se construyen los sótanos con pantalla continua.
- Las superficies acristaladas son muy superiores a las exigidas.



Vista NE



Alzado O



Vista de la fachada S

### Análisis de costes

Subestructura: 5.084 pts/m<sup>2</sup>  
Pantalla perimetral continua y zapatas interiores superficiales para dar cabida a sótanos desarrollados en cinco semiplantas (caracol), todo de hormigón armado.

Superestructura: 22.750 pts/m<sup>2</sup>  
Estructura de hormigón armado de vigas planas, con forjados unidireccionales de vigueta cerámica; cubierta transitable en áticos e invertida y no transitable en azotea; cerramiento de \_ pié de tosco con tratamiento monocapa o enfoscado bruñido pintado, según paños, con trasdosado aislado. Ventanas de aluminio lacado con persianas de igual material y carpintería interior chapada en roble.

Acabados interiores: 10.398 pts/m<sup>2</sup>  
Solados de parquet de roble en salones y dormitorios y grés compacto mate en piezas húmedas, con pintura la gotelé en paredes y lisa en techos y falsos techos.

Instalaciones: 10.154 pts/m<sup>2</sup>  
Las necesarias según normativa, así como caldera mural estancia individual y ascensores hasta el garaje.

Trabajos complementarios: 744 pts/m<sup>2</sup>  
Creación de un porche de obligada ejecución en la fachada norte y urbanización de la zona delantera de dicha fachada, con pavimento de bolos y arbolado según prescripciones municipales.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: Datos no facilitados.

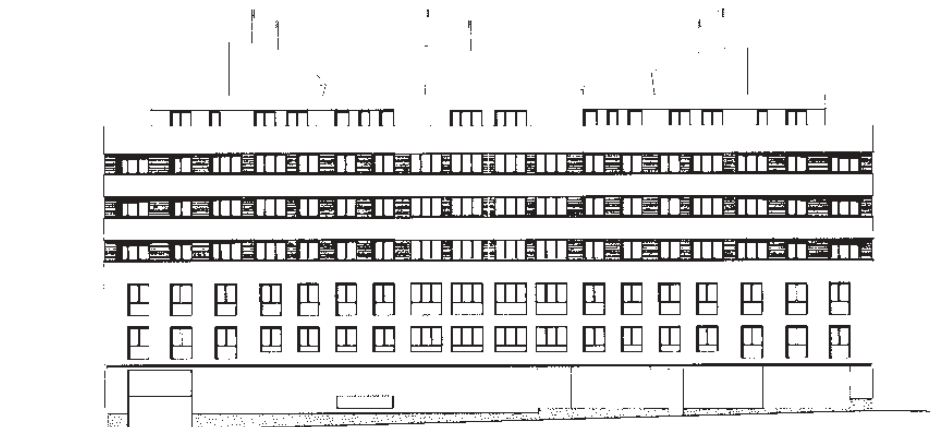
Coste total: 49.130 pts/m<sup>2</sup>  
Estructural: 27.834 pts/m<sup>2</sup>  
Equipamiento: 20.552 pts/m<sup>2</sup>  
Operación: 744 pts/m<sup>2</sup>



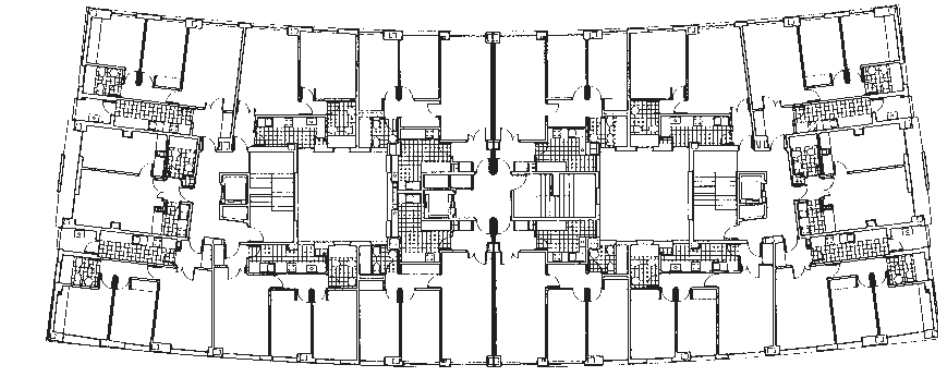
- LEYENDA
- 1) MUR PERIMETRAL DE LA PANTALLA DE LA AZOTEA.
  - 2) FORJADO UNIDIRECCIONAL DE VIGUETA CERÁMICA.
  - 3) CERRAMIENTO DE \_ PIÉ DE TOSCO CON TRATAMIENTO MONOCAPA O ENFOSCADO BRUÑIDO PINTADO, SEGÚN PAÑOS, CON TRASDOSADO AISLADO.
  - 4) VENTANAS DE ALUMINIO LACADO CON PERSIANAS DE IGUAL MATERIAL Y CARPINTERÍA INTERIOR CHAPADA EN ROBLE.
  - 5) CARPINTERÍA INTERIOR CHAPADA EN ROBLE.
  - 6) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 7) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 8) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 9) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 10) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 11) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 12) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 13) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 14) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 15) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 16) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 17) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 18) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 19) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 20) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 21) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 22) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 23) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 24) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 25) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 26) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 27) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 28) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 29) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 30) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 31) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 32) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 33) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 34) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 35) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 36) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 37) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 38) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 39) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 40) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 41) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 42) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 43) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 44) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 45) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 46) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 47) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 48) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 49) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 50) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 51) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 52) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 53) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 54) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 55) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 56) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 57) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 58) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 59) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 60) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 61) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 62) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 63) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 64) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 65) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 66) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 67) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 68) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 69) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 70) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 71) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 72) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 73) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 74) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 75) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 76) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 77) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 78) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 79) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 80) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 81) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 82) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 83) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 84) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 85) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 86) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 87) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 88) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 89) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 90) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 91) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 92) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 93) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 94) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 95) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 96) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 97) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 98) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 99) CARPINTERÍA INTERIOR DE ALUMINIO LACADO.
  - 100) CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO LACADO.

Detalle de la fachada E; sección central

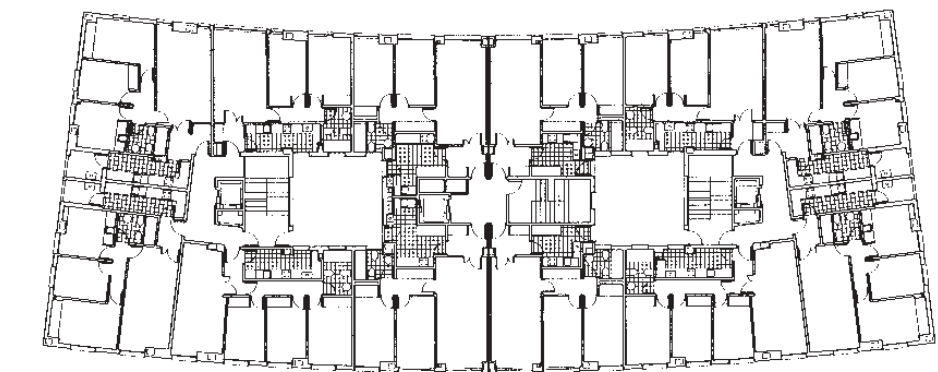
Detalle de la fachada E; sección por las terrazas



Alzado S



Planta ático ( 6 )



Planta tipo ( 3 a 5 )