

## 25 Viviendas de Protección Oficial, locales comerciales y garajes

Madrid

### Memoria

El proyecto acepta de partida la normativa que define la vivienda, y el reto que supone, dadas las características de la promoción, conseguir el mayor número posible de viviendas. La necesidad de adecuarse a las exigencias económicas impone redefinir la idea de calidad: el alto nivel que garantiza el exhaustivo seguimiento de una VPO, se lleva al extremo en el que los materiales de que se dispone, se usan de la forma más imaginativa y eficaz posible, haciendo que su diseño se convierta en un valor añadido. Las soluciones de ventanar-mirador, de zócalo, de la cubierta... nos hablan de una calidad de las viviendas, por encima del alto valor que de forma intrínseca poseen en su materialidad.

La trama residencial en la que se localiza la actuación, no cuenta con una adecuada dotación comercial de pequeña escala. Las tiendas que aportan actividad a los barrios, se convierten en integradores sociales vitales para la regeneración urbana de cualquier zona. En la rotunda crítica que el proyecto realiza al entorno, está implícito un deseo de mejorar la realidad de la calle que existe, buscando la idea colectiva de vía urbana que el barrio posee, en la que la relación entre la vivienda y el exterior es próxima por tradición e intensa por obligación. La confianza que se tiene en la actuación y en el carácter que va a imprimir al sector de calle en el que se localiza, se traduce en el carácter extrovertido que poseen las viviendas, en el diseño de sus huecos, que se asoman optimistas a una nueva realidad.

La fuerte pendiente de la calle del Doctor Salgado, obliga a localizar las zonas comerciales, siempre en el extremo opuesto al acceso al garaje, al mismo nivel que el acceso a los bloques. El acceso a las viviendas, aprovecha los patios interiores, que se abren a la calle como lo hacían los antiguos pasos de carruajes, por grandes vanos. Los bloques cuentan así con espacios comunes, nunca residuales, llenos de luz y con guiños espaciales, en los que los usuarios, sea cual sea su condición racial y cultural, tienen la oportunidad de demostrar, a partir de su aportación personal las posibilidades de una convivencia, en la que lo privado y lo público se respetan y complementan. Las fachadas, personalizadas, llenas de lo mejor de cada usuario, de aquello que se enseña, conviven ordenadas y optimistas.



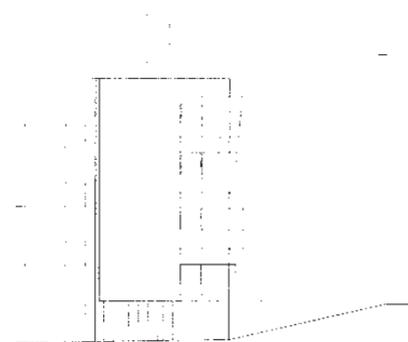
Vista lateral del bloque I



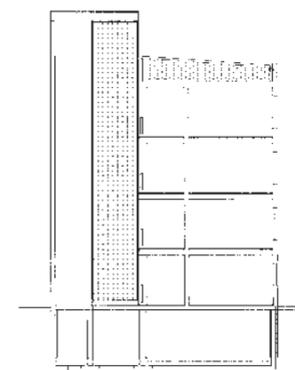
Alzado general de los tres edificios



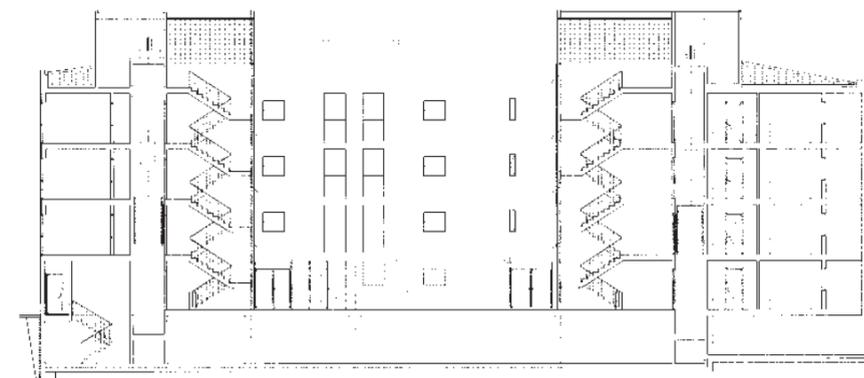
Emplazamiento



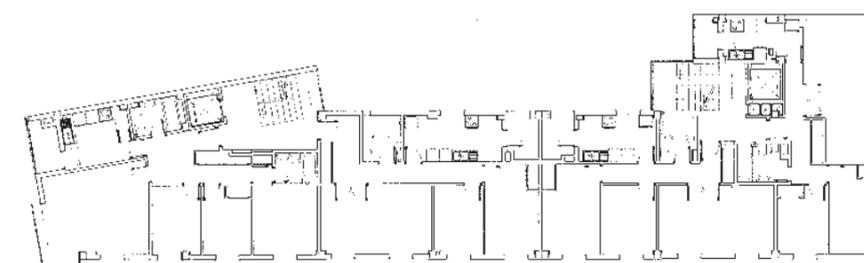
Alzado lateral del bloque I



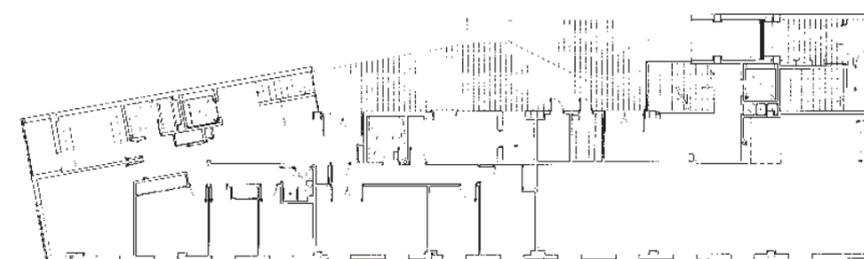
Sección por patio



Sección por patio y núcleo de comunicaciones



Planta tipo ( 2 a 4 ) del bloque I



Planta baja ( 1 ) del bloque I

### Autores del proyecto:

José María de Lapuerta Montoya

### Proyecto:

25 Viviendas de Protección Oficial, locales comerciales y garajes en Doctor Salgado I y II.

### Localización:

Doctor Salgado I: calle Pico Cejo, 54; Doctor Salgado II: calle Francisco Iglesias, 40. Madrid

### Colaboradores:

Carlos Asensio Galvin (arquitecto)

### Promotor:

Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid (E.M.V.)

### Dirección facultativa:

Carmen Moreno Balboa (arquitecto por parte de la constructora), José María de Lapuerta (arquitecto) y Santiago Roldán Gómez (aparejador).

### Técnicos especialistas:

José Luis Fernández Cabo (cálculo de estructuras)

### Constructor:

ALDESA CONSTRUCCIONES S.A.

### Fecha de inicio de obra:

5 de Noviembre de 1996

### Fecha de terminación de obra:

29 de Julio de 1998

### Coste:

147.474.920

### Superficie construida total:

2.927,60 m<sup>2</sup>

### Fotografía:

Eduardo Sánchez

### Lecciones aprendidas

Aspectos que han marcado nuestra propuesta:

Imposibilidad de proyectar un garaje convencional en planta sótano ya que el tamaño y la irregularidad del solar no permitían el desarrollo de una rampa. El que la E.M.V. considere un logro conseguir el mayor número de viviendas posibles, aún en detrimento de los locales, nos lleva a proyectar viviendas en gran parte de la planta baja, que aprovechando la pendiente de la calle se convierte en una entreplanta a salvo de las vistas de los peatones.

El acceso a las viviendas desde la calle situada en la cota más elevada se produce para los dos núcleos de escalera o portales, consiguiendo, además del tema de las viviendas en planta baja, ubicar la entrada del garaje en el otro extremo del solar de manera que los coches entran casi a cota, ubicar la entrada peatonal al garaje independiente de la de las viviendas, pero junto a éstas. La elección del hueco (peto de 0,45, ventana-balcón de 2,10 de altura y 1,10 de ancho, con peto a 1m. de altura fijo), del macizo (1,60 m), es de partida, rígida, espartana, respetuosa con el pasado; no hay ningún hueco para dos habitaciones, no hay trucos; la trama flexibilizará cambios futuros, el pequeño peto hace realistas habitaciones que en algún caso son mínimas.

También entendemos que a la gente le puede gustar personalizar su fachada, no sentirse dos cifras en las hipotéticas coordenadas de una fachada; proponemos que personalicen los salones, que es donde, al menos en teoría, se practican actividades diversas durante el día: el ladrillo se desnuda en fachada, las carpinterías salen al exterior diversificándose, ningún salón es igual. Los petos de 1,20 bajan hasta desaparecer en la calle inferior, como intentando no sacar partido a esa altura ganada, en un conjunto de edificaciones ya de por sí bajas. En cuanto a tipología de viviendas se ha intentado cumplir escrupulosamente los estándares E.M.V.: que sean aseos, cocinas y tendederos los que den a patio; que los tendederos no violen impertinentemente la memoria del vano-macizo, que los que no sean interiores den a ser posibles las calles laterales funcionando como charnela con los edificios colindantes.

### Análisis de coste

Subestructura: 3.515 ptas/m<sup>2</sup>  
Desbroce y limpieza del terreno, excavación, relleno y compactado de tierras. Cimentación con zapatas continuas para la base de los muros y aisladas para los pilares, con vigas de atado, y muros de contención, todos de hormigón armado de 200 kp/cm<sup>2</sup>, y reforzadas según el cálculo para resistencia.

Superestructura: 26.828 ptas/m<sup>2</sup>  
Estructura con pilares de hormigón armado y perfiles de acero; formados, vigas y escaleras de hormigón armado (200 kp/cm<sup>2</sup>); estructuras de madera. Muros de ladrillo con cara vista de medio pie más piedra Campaspero en fachada, de huecos simples y dobles. Carpintería de aluminio en ventanas y de madera y aluminio en puertas exteriores e interiores.

Acabados interiores: 6.698 ptas/m<sup>2</sup>  
Enfoscados, enlucidos de yeso, falso techo de escayola lisa. Pintura plástica en paramentos verticales y horizontales y pintura de esmalte en carpintería metálica.

Instalaciones: 10.452 ptas/m<sup>2</sup>  
Saneamiento en P.V.C., fontanería en P.V.C. y cobre y calefacción con bitubulares con acero negro estirado.

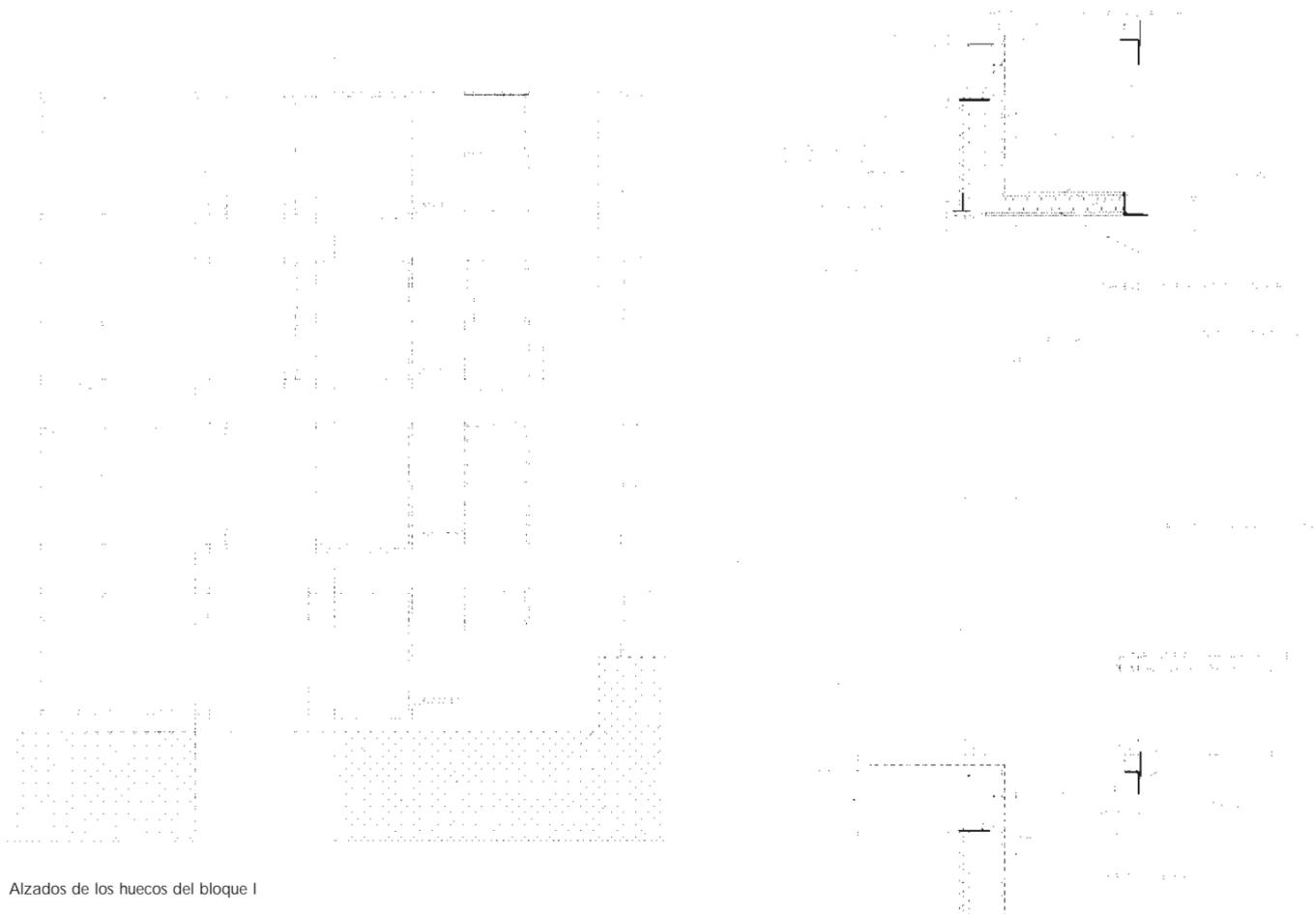
Trabajos complementarios: 64 ptas/m<sup>2</sup>  
Buzones, letreros y varios.

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: 2.818 ptas/m<sup>2</sup>  
Costes de gestión previos, honorarios de proyectos, seguros, licencias y administraciones técnicas.

Coste total: 50.374 ptas/m<sup>2</sup>  
a) Estructural: 30.342 pts/m<sup>2</sup>  
b) Equipamiento: 17.150 pts/m<sup>2</sup>  
c) Operación: 2.882 pts/m<sup>2</sup>



Detalle de las distintas disposiciones del cerramiento de los huecos de esquina por plantas



Alzados de los huecos del bloque I

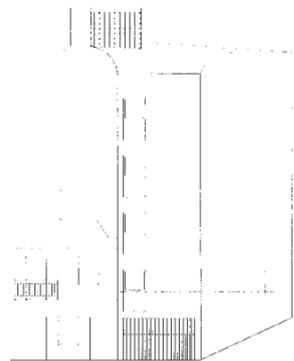
Detalle del cerramiento y remate de fachada por hueco de esquina



Vista general de la calle



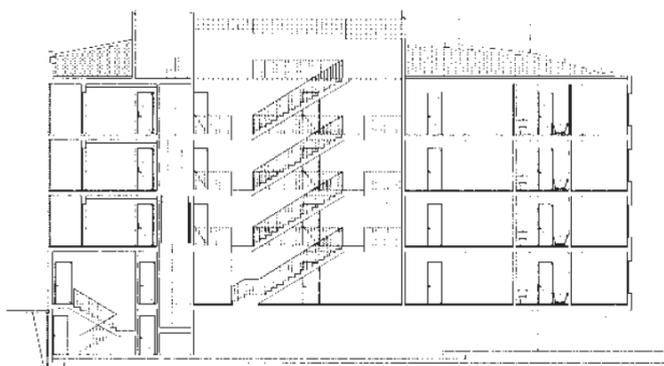
Vista general de los bloques I y II



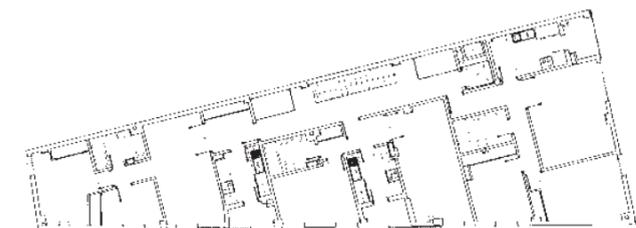
Alzado lateral del bloque II



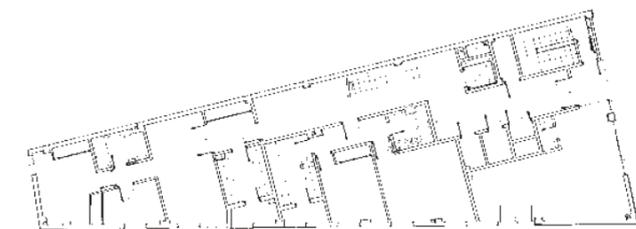
Vista del bloque II



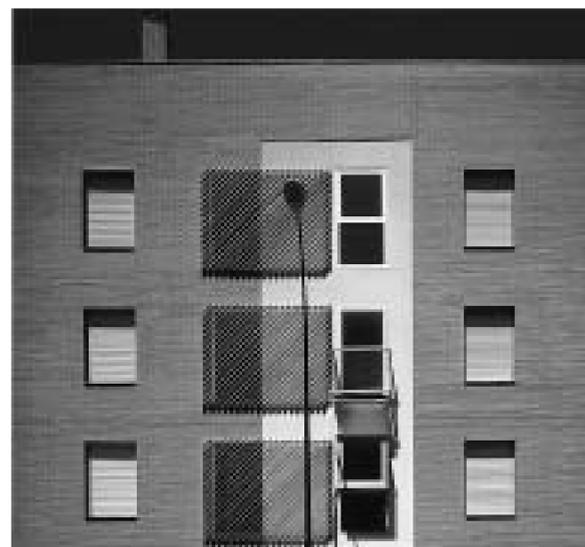
Sección hacia las viviendas



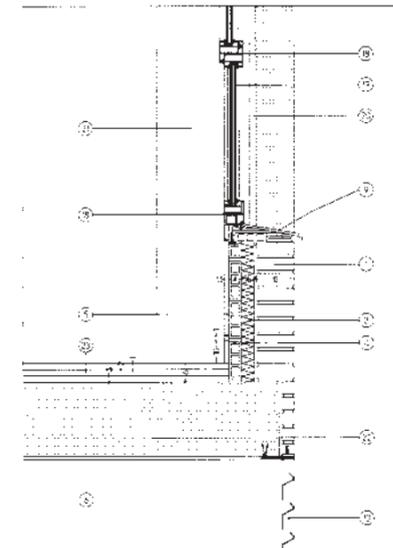
Planta tipo ( 2 a 4 ) del bloque II



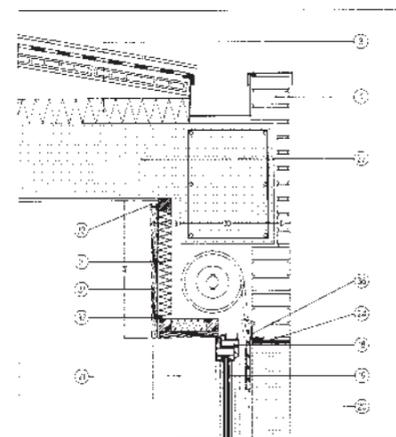
Planta baja ( 1 ) del bloque II



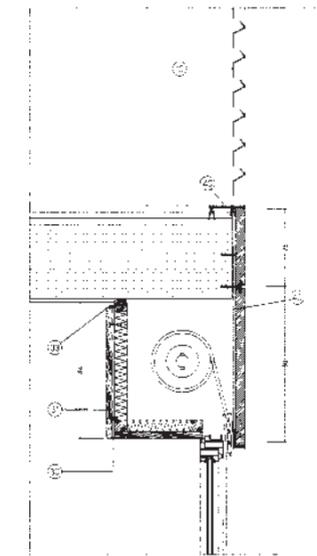
Detalle de los distintos huecos de fachada



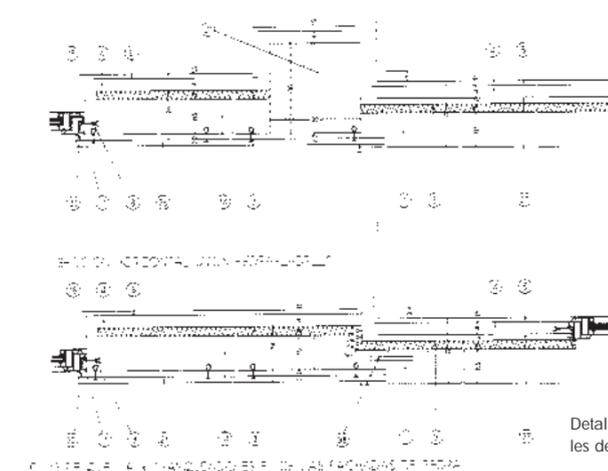
Detalle del cerramiento por la terraza



Detalle superior del cerramiento; encuentro entre cubierta y fachada de fábrica



Detalle del capialzado con revestimiento de piedra



Detalle de unión entre los distintos materiales de fachada



Detalle general del cerramiento de fachada