

## Rehabilitación de edificio de viviendas y locales comerciales

Madrid



Vista NO de la fachada principal



Aspecto inicial de la fachada principal

### Situación falta

Emplazamiento

### Memoria

La Empresa Municipal de la Vivienda realiza promociones denominadas de "rehabilitación pública", en el Centro Histórico de Madrid y antiguos centros periféricos, encaminados a recuperar aquellos edificios de propiedad vertical que se hallan fuera del mercado con un alto grado de ocupación y con inquilinos de rentas muy antiguas. Estos edificios generalmente presentan gran calidad de imagen urbana al tener más de cien años y su estado de conservación suele ser muy deficiente. El proceso de gestión de rehabilitación pública consiste, en líneas generales, en la compra de inmuebles que se encuentran fuera de mercado, una vez adquirido el edificio, se procede al desalojo de sus ocupantes trasladándolos a viviendas de realojo provisional en edificios de la E.M.V. en su mayoría ubicados en el mismo barrio. Posteriormente se procede a la rehabilitación del inmueble para volver a alojar a los vecinos.

El edificio se inserta en una de las muestras más antiguas del tejido urbano de Madrid, dentro del perímetro limitado por la muralla cristiana del siglo XII, en el que destacan por su gran calidad arquitectónica, la iglesia parroquial de San Andrés, la Capilla del Obispo, el Isidro, la Casa Palacio de los Vargas, el Palacio de Anglona, el Palacio del Duque de Alburquerque y Marqueses de Cuella, etc... Con la rehabilitación de este edificio se dota de una nueva imagen a la arquitectura residencial tradicional existente en la zona, el edificio adquiere un aspecto innovador en el que se manejan con rigor y conocimiento los materiales, con un destacado acabado constructivo y en el que la integración de las fachadas dignifican la imagen del edificio.

Se pone acento en el orden, la claridad y flexibilidad, y que con su rehabilitación se ha posibilitado la recuperación del edificio en el que su piel resca-

ta de forma valiente la medianería históricamente inacabada. La intervención en la medianería no se a limitado a la reproducción mimética y estereotipada de las fachadas de esa época, sino que reinterpreta la arquitectura tradicional, no exenta de riesgo, alcanzando un nivel de ejemplo a seguir en la rehabilitación de edificios residenciales, una solución más adecuada por sensible y respetuosa, y que además de revalorizar su entorno urbano, le ayuda a interpretar con una visión actual las intervenciones en la tradición de la arquitectura residencial. Las nuevas necesidades de los edificios de instalar un elemento de comunicación vertical, ha llevado a incorporar un ascensor en el núcleo de escalera, rodeado por una lámina de vidrio, y cuya colocación no ha sido nada traumática en un inmueble que conserva su estructura de madera y deja visible todo el ámbito de la escalera primitiva restaurada.

### Memoria técnica

La actuación se lleva a cabo sobre un edificio construido a finales del siglo XIX, formado por parte de una manzana que remata y de la que es medianero, ayudando sus tres fachada configurar los espacios, urbanos a los que se enfrenta: la principal, por las que se accede, orientada a Norte, dando a la Plaza de San Andrés y opuesta a al museo de San Isidro; la lateral, a la Plaza del Humilladero y orientada al Este y una tercera, tratada en origen como medianera, a la que se le habían practicado una serie de huecos, a la Plaza de los Carros y orientada a Oeste. Consta de planta baja, sótano, cuatro plantas de vivienda y un bajo-cubierta, de las cuales sótano y bajo se dedican a locales comerciales y el resto a viviendas, salvo el bajo-cubierta destinado a trasteros. El funcionamiento interno se realiza por la escalera centrada en la planta, retranqueada una crujía respecto a fachada ventilada por patio común con el edificio contiguo.

La estructura, en sus muros interiores y de cerramiento de escalera, es básicamente de entramado de madera tradicional sustituidos en planta baja y sótano parcialmente por pilares de fundición, y en sus fachadas se realiza con muros de carga de ladrillo apoyados directamente sobre el terreno. Los forjados son de viguetas de madera que por efecto de la humedad en zonas bajantes, baños y cocinas, se encontraban bastante deterioradas así como por haber sufrido alguna intervención que alteró el estado original de la estructura, como fue la supresión de uno de los pilares de fundición de la planta baja, solo remediado por un precario refuerzo de la viga apoyada.

La intervención en el edificio responde a dos objetivos fundamentales:

En primer lugar, la rehabilitación del mismo, entendiéndolo como tal el mantenimiento, en la medida de lo posible, de cuantos más elementos originales se pudieran conservar, tanto de estructura como de diseño y composición general, a fin de no alterar el equilibrio del conjunto.

Así, estructuralmente se realiza una técnica mixta, de refuerzo de elementos dañados, bien por prótesis realizadas con maderas o resinas epoxi, o bien añadiendo perfiles metálicos de refuerzo. Esta actuación tuvo que compatibilizarse con el otro objetivo fundamental del proyecto: dar respuesta a la Plaza de los Carros con una nueva fachada que sustituyera a la medianería anterior. Esta debería ser consecuente con el edificio del que proviene y responder al paño de fachada tratado como medianero de los edificios colindantes, sin perder de vista la escala de la Plaza de los Carros y la fuerza de los elementos que la delimitan.

En consecuencia, se opta por repetir la esquina opuesta del edificio, volviendo la fachada de forma escalonada, hasta su encuentro con un paño de ladrillo neutro que funciona como pre-existencia y en el que se apoya, para dar paso a un muro de vidrio que, además de dar respuesta a las necesidades del interior, cumple una labor de bisagra con al contigua medianería. Estas tres piezas de la nueva fachada se diseñan con una escala acorde con las dimensiones de la plaza. La organización funcional responde al programa de Viviendas Sociales de la E.M.V., cumpliendo con la normativa municipal, y las necesidades cada vez mayores de las compañías suministradoras. De esta forma, se proyectan tres viviendas por planta, conservando al caja de escalera como estaba en origen, dotando a dos de ellas de un vestíbulo de independencia previo a la misma, lo que nos permite seguir manteniendo las dos puertas originales. El forjado de la última planta, que se encontraba muy deteriorado por efecto de la humedad, lo saneamos en su totalidad, así como el de cubierta. No se altera en ninguno de sus puntos las envolvente de la edificación.



Vista de la fachada O; estado inicial



Vista de la fachada O; estado actual

### Autor del proyecto:

Emilio Villaescusa Pérez

### Proyecto:

Rehabilitación de edificio de viviendas y locales comerciales.

### Localización:

Plaza de San Andrés, 4. Madrid.

### Arquitecto técnico:

José Rodríguez Escobar

### Promotor:

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

### Presidente:

Sigfrido Herraes Rodríguez

### Gerente:

Angel Rodríguez Hervas

### Directora de rehabilitación:

Ana Iglesias González

### Seguimiento:

Equipo técnico de la E.M.V.

### Dirección facultativa:

Emilio Villaescusa Pérez (arquitecto) y Antonio

Sopeña Remiro (aparejador)

### Constructor:

Fernández Molina, S.A.

### Fecha de inicio de obra:

10 de Marzo de 1997

### Fecha de terminación de obra:

17 de Marzo de 1999

### Coste:

91.779.571 pts

### Superficie construida total:

1.107 m2 (\*)

### Fotografía:

Vimagen

### Datos proporcionados por la E.M.V.

(\*) Se ha obtenido a partir de los costes por m2



Fachada de local comercial; estado inicial



Fachada de local comercial; estado actual



Estado inicial del patio interior



Vista del patio interior después de la rehabilitación



Vista de los pilares de fundación durante las obras, refuerzos con perfiles metálicos



Estado de la estructura y cerramiento del edificio

### Análisis de costes

Subestructura: 616 pts/m<sup>2</sup>

Superestructura: 45.720 pts/m<sup>2</sup>  
Estructura, forjados, albanilería, cubiertas, revestimiento de fachadas, impermeabilización y aislamiento, vidriería, carpintería de madera y aluminio, y cerrajería.

Acabados interiores: 9.392 pts/m<sup>2</sup>  
Cantería, piedra artificial; solados, alicatados y pintura.

Instalaciones: 13.418 pts/m<sup>2</sup>  
Saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, gas e instalaciones especiales.

Trabajos complementarios: 12.096 pts/m<sup>2</sup>  
Demoliciones y movimiento de tierras.

Trabajos preliminares: 1.675 pts/m<sup>2</sup>  
Seguridad e higiene.

Coste total: 82.917 pts/m<sup>2</sup>  
Estructural: 46.336 pts/m<sup>2</sup>  
Equipamiento: 22.810 pts/m<sup>2</sup>  
Operación: 13.731 pts/m<sup>2</sup>

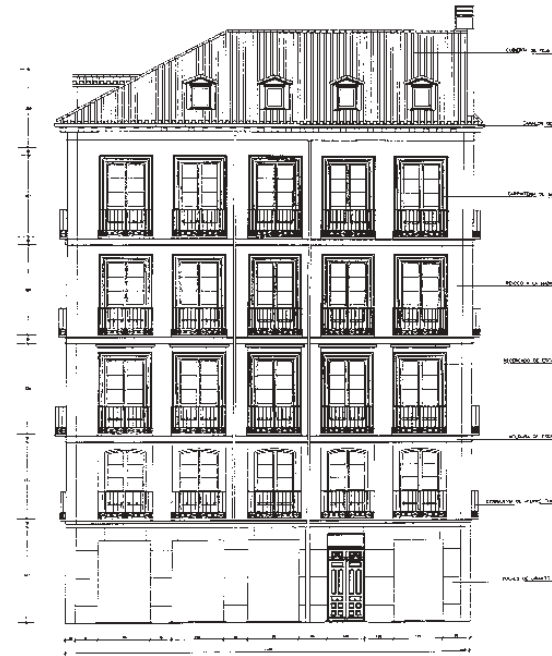
Los datos se han obtenido a partir del presupuesto general por partidas.

### Lecciones aprendidas

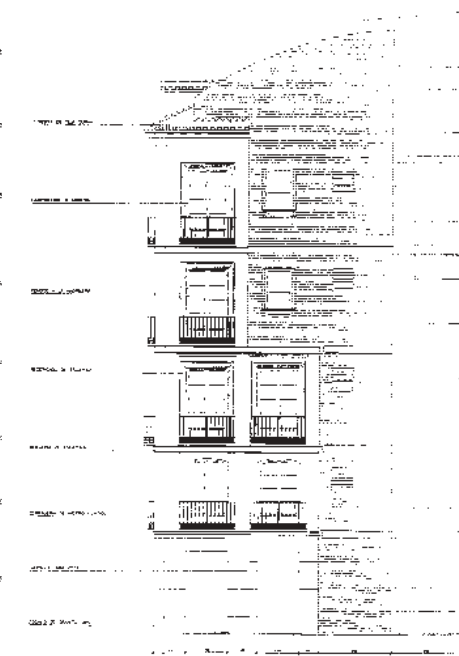
La incorporación parcial de la fachada principal a la medianería, aunque de forma escalonada, ha supuesto un ejercicio difícil a nivel conceptual, ya que se ha procurado evitar el mimetismo e incorporar un nuevo diseño (el lucernario y el remate curvo de cubierta) como elementos diferenciadores entre ambos edificios colindantes. También ha sido valorada la rotundidad del lucernario vertical, que fragmenta la fachada, para dotar de magníficas vistas a los salones de las viviendas hacia San Francisco el Grande, como elemento fundamental de la excelente ubicación del inmueble.



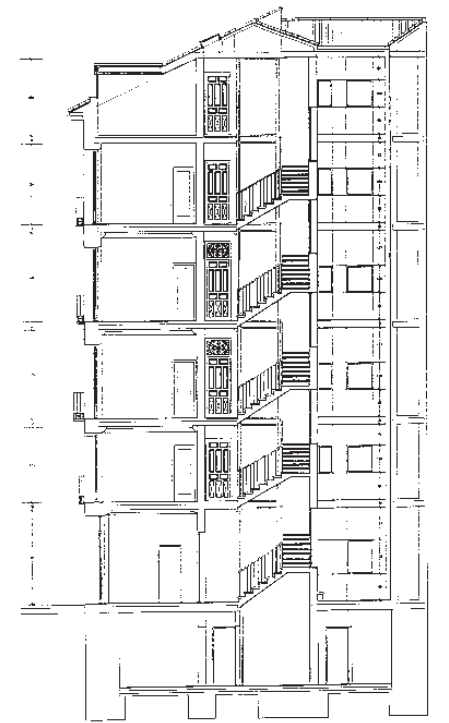
Vista del proceso de la obra



Alzado N



Alzado O



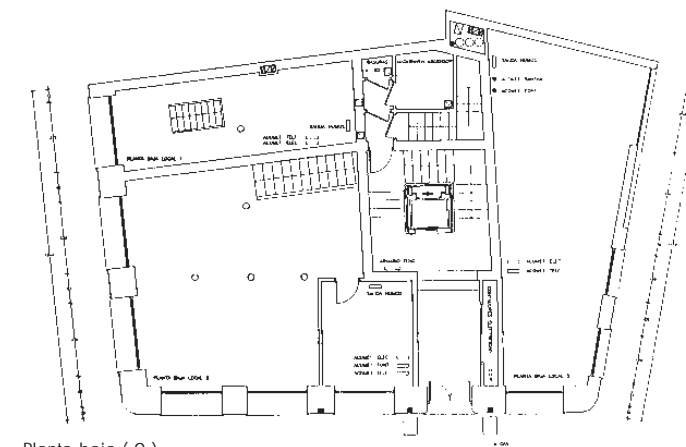
Sección por escalera interior



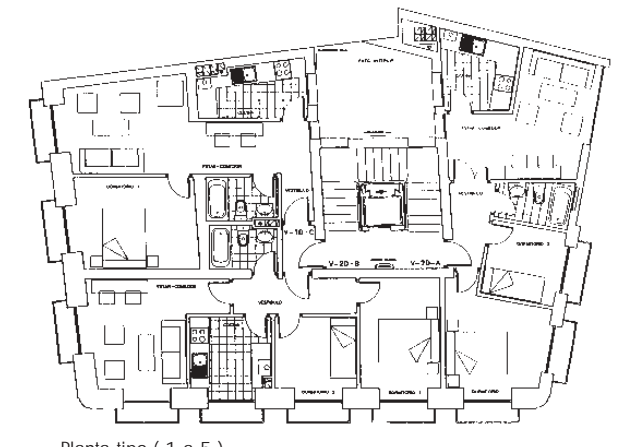
Tratamiento de la fachada O



Vista de la medianera



Planta baja (0)



Planta tipo (1 a 5)