

## 6 viviendas VPO y 1 local comercial

Madrid



Vista S general.



Emplazamiento.

La Empresa Municipal de la Vivienda promovió, en un solar de su propiedad sito en la confluencia de las calles Postigo de San Martín y Navas de Tolosa, en pleno centro de Madrid, la realización de un edificio de viviendas de Protección Pública de Régimen General y locales comerciales.

Es importante hacer hincapié en los condicionantes del emplazamiento en relación con su entorno próximo.

Toda la Gran Vía es un enorme cauce de flujos públicos con edificios destinados al ocio, oficinas, hoteles y en muy pocas ocasiones viviendas. La zona constituye un enclave marcadamente comercial, un espacio urbano de mucha actividad tanto de día como de noche.

El edificio se encuentra en el límite de lo que se llamaría Centro Histórico, con el caserío tradicional madrileño, y la zona de influencia directa de la Gran Vía, con su típica arquitectura de marcado carácter singular, con notables ejemplos de esquinas y remates de gran belleza plástica.

El edificio es visible y constituye el remate de la perspectiva de la Calle Postigo vista desde la plaza de San Martín / Las Descalzas. Esta circunstancia confiere un protagonismo absoluto a la esquina del edificio. La inflexión de la fachada de la calle Postigo da la oportunidad al edificio de asomarse a la Plaza de Callao.

### Descripción

La Empresa Municipal de la Vivienda, promotora de la edificación, quería desarrollar un programa de Viviendas de Protección Oficial de régimen general. Dado el pequeño tamaño de la parcela, 256 m<sup>2</sup> y la ajustada edificabilidad asignada al solar, 846,58 m<sup>2</sup>, el número de viviendas así como su programa dependieron de las posibilidades formales de la actuación.

El reto del proyecto fue actuar en un entorno muy singular, el Casco Histórico, con poca edificabilidad para alcanzar un gran volumen acorde con los edificios colindantes y desarrollando un programa de viviendas de VPO con un ajustado presupuesto para la ejecución. El reto de la construcción fue trabajar en una zona peatonal de mucha afluencia de personas y con poco espacio para maniobrar con maquinaria y materiales.

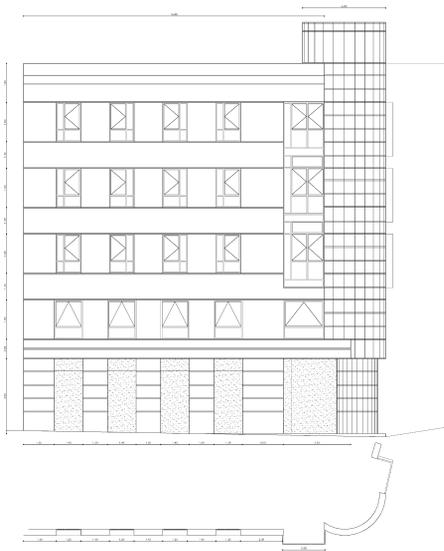
El tratamiento de la esquina se formaliza en una gran columna, que actúa de charnela entre las dos fachadas, acentuada por unos miradores, en el lado de Navas de Tolosa continuos, y en el lado de Postigo disminuyendo de dimensión a medida que se despegan de la calle. Los primeros vuelan sobre la calle, los segundos quedando dentro de la alineación, que manteniéndose en planta baja se retrasa en las plantas superiores. Las fachadas a ambas calles se completan con una estructura de huecos verticales. La columna remate, en su parte alta, puede servir de soporte publicitario para el local comercial, de menor sección en planta baja actuando como "farola" de las calles adyacentes.

Por un lado con la solución adoptada de amplio soportal en la esquina, se consigue aminorar el "estrechamiento" ocasionado por las distintas alineaciones de la calle Postigo, por este soportal se accede al gran local comercial que ocupa toda la planta baja. La edificación se distribuye en planta baja, entreplanta, sótano y tres plantas. En la planta baja se sitúa el portal, el resto de la superficie, así como la entreplanta, lo ocupa el local comercial, con una superficie de 225 m<sup>2</sup> útiles. La planta sótano se destina para almacén del local comercial, cuartos de contadores, trasteros y un local de comunidad, dado que por razones de cimentación ha sido necesario excavar la totalidad del sótano debajo del edificio.

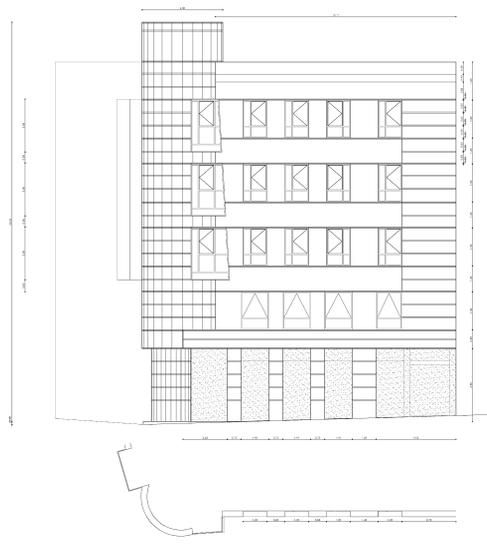
Las tres plantas siguientes desarrollan un programa de dos viviendas por planta, una de dos y otra de tres dormitorios. De superficie útil de 63 m<sup>2</sup> y 84 m<sup>2</sup> respectivamente.

Las fachadas interiores, diferentes totalmente, responden a las necesidades de la vivienda. Las terrazas-tendederos con un cerramiento de chapa perforada caracterizan la imagen interior.

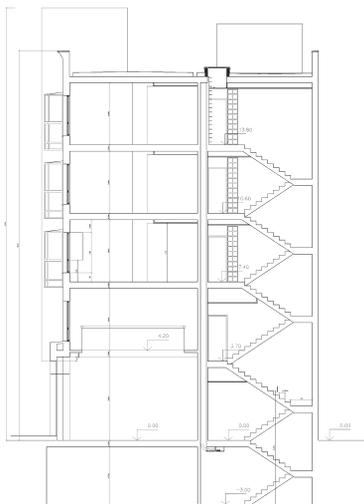
Obra pequeña, pero difícil, donde la idea principal del proyecto ha sido ante todo el considerar la aportación del edificio a la escena urbana, pues no solo se construyen viviendas, sino más importante, se construye ciudad.



Alzado general C/ Navas de Tolosa.



Alzado general C/ Postigo.



Sección por escalera



Alzado interior



Vista desde la Plaza de las Descalzas.



**Autores del proyecto:**  
Pilar García Corredor y Aurora Herrera Gómez  
(arquitectas).

**Proyecto:**  
6 viviendas VPO y 1 local comercial

**Localización:**  
Calle Postigo de San Martín, 7 c/v a Navas de Tolosa,  
Madrid.

**Promotor:**  
Empresa Municipal de la Vivienda (E.M.V.)

**Dirección facultativa:**  
Pilar García Corredor y Aurora Herrera Gómez (arqui-  
tetas) y Francisco Jiménez Herrero (aparejador).

**Técnicos especialistas:**  
Carlos de Miguel (estructuras).

**Constructor:**  
IMASATEC.

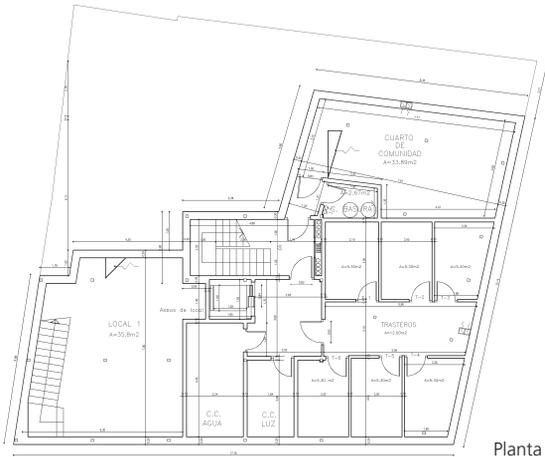
**Fecha de inicio de obra:**  
7 de Mayo de 1.999

**Fecha de terminación de obra:**  
20 de Noviembre de 2.001

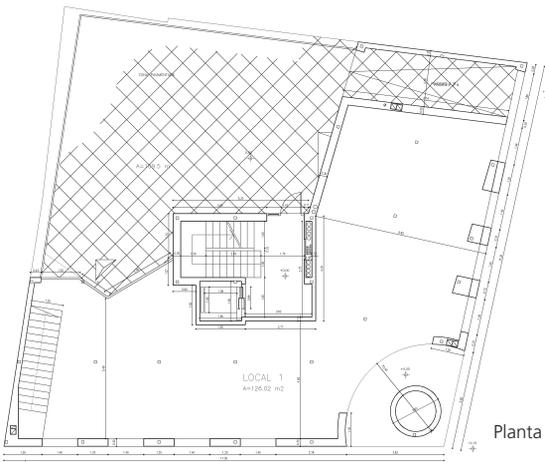
**Coste: (\*)**  
369.459,25 € (61.472.847 pts)

**Superficie construida total:**  
1.028 m<sup>2</sup>

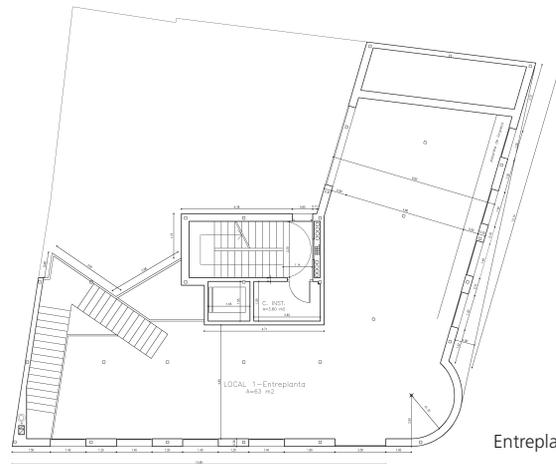
(\*) Coste de ejecución material



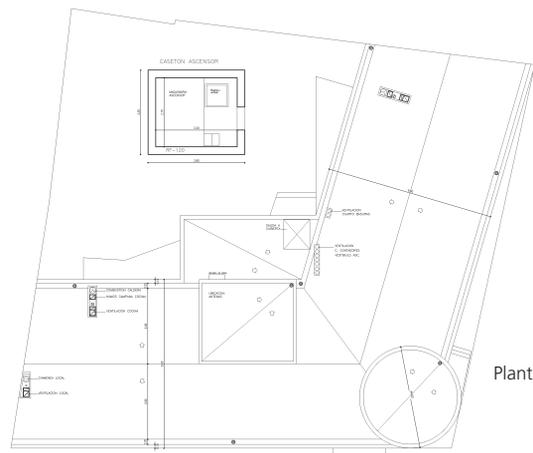
Planta sótano (-1)



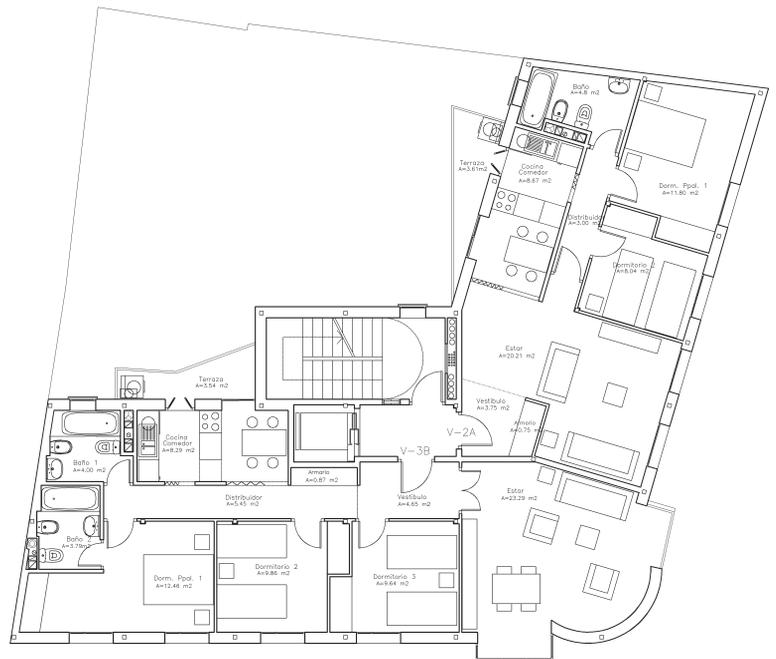
Planta baja (0)



Entreplanta (1)



Planta de cubiertas (5)



Planta tipo (2, 3 y 4)

### Lecciones aprendidas

Hemos tomado conciencia de lo que supone edificar en el Centro Histórico de Madrid capital y las decisiones que conlleva.

El Proyecto de Ejecución realizado tomó en consideración cuestiones previas tales como: la falta de accesibilidad, la imposibilidad de montar una grúa – dada la escasa superficie del solar – y en este caso singular la afluencia masiva de público en determinadas épocas del año. La estructura se diseñó desde su concepción hasta su construcción tomando en consideración estas circunstancias. Se planteó una estructura metálica de pequeñas luces, de fácil manejo y acopio racional.

En casos como este se pone en evidencia la necesidad de normar la edificabilidad teniendo en cuenta el volumen edificado y no tanto la superficie. La baja edificabilidad que se impone en los centros históricos hace inviables en muchas ocasiones los proyectos.

Las servidumbres formales que imponen las alturas de los edificios colindantes obligan a los arquitectos a tomar decisiones, en muchas ocasiones, contradictorias.

Hemos aprendido que la duración de este tipo de obras se puede dilatar enormemente en el tiempo.

Queda claro en estas circunstancias, que los presupuestos que se manejan para viviendas de protección pública, en edificaciones en los cascos históricos, como es el caso que nos ocupa, se presentan insuficientes.

El buen término de este proyecto fue posible gracias a la cooperación entre los diferentes agentes que intervinieron en el proyecto, y su empeño por llevar a buen fin el encargo.



Vista de la fachada SO (C/ Postigo).



Vista del patio interior.



Vista del interior de la vivienda.



Vista del estar de la vivienda.

#### **Análisis de costes:**

Subestructura: 176 €/m<sup>2</sup>

Losa y muros de contención de hormigón armado.

Superestructura: 195,43 €/m<sup>2</sup>

Estructura metálica, forjado de hormigón, cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo, cubierta plana y particiones interiores de ladrillo hueco doble.

Acabados interiores: 50,24 €/m<sup>2</sup>

Instalaciones: 76,14 €/m<sup>2</sup>

Trabajos complementarios: 2 €/m<sup>2</sup>

Trabajos preliminares, gestión técnica y seguros: sin datos

Coste total:

a) Estructural: 371,43 €/m<sup>2</sup>

b) Equipamiento: 126,38 €/m<sup>2</sup>