

BUESO-INCHAUSTI & REIN ARQUITECTOS

# Edificio de 20 viviendas en Av. de los Madroños 27, Madrid

DISEÑO INNOVADOR Y EFICIENTE

Desarrollado en más de 7.000 m<sup>2</sup>, este conjunto residencial de nueva planta se levanta en el Norte de Madrid, en el parque Conde de Orgaz, concretamente en el número 27 de la Avenida de los Madroños, uno de los entornos más prestigiosos, dotado de espacios ajardinados, comerciales y de ocio. Se trata de un edificio de 20 viviendas de lujo, de tipologías variadas, distribuidas en 4 plantas con áticos, diseñadas creando espacios sugerentes que relacionan espacialmente las distintas estancias, con un diseño innovador y magníficas vistas.



Edgar Bueso-Inchausti, Sacha Bueso-Inchausti y Pablo Rein (BUESO-INCHAUSTI & REIN Arquitectos)



Foto: Alfonso Quiroga

El estudio de arquitectura Bueso-Inchausti & Rein, fundado en 1983 por Alejandro y Jorge Bueso-Inchausti y por Pablo Rein, son autores de algunos de los mejores ejemplos de viviendas construidos en Madrid en las últimas décadas, al igual que un ejemplo de vivienda colectiva de lujo de España.

Todos sus proyectos buscan una espacialidad singular, así como la integración de las artes, unido a la perfecta integración de los distintos sistemas constructivos. Entre sus edificios más representativos destacan el residencial de Paseo de la Habana 173-177, en Francisco Suárez, el conjunto residencial Condes del Val, y el proyecto en la calle Pradillo.

El proyecto Residencial Madroños 27, en el Parque Conde de Orgaz, es la apuesta actual de estos arquitectos especializados en casas de lujo y que recientemente se ha finalizado.

El Parque Conde de Orgaz mantiene en su acera Norte de la Avenida de los Madroños, una banda de edificación en altura que era la que dominaba la urbanización formada por viviendas unifamiliares, edificadas sobre jardines con gran vegetación. En su origen,

muchos de esos edificios eran de tipología terciaria, combinada con el uso industrial. Sin embargo, el carácter residencial del Parque provocó la transformación de dicha banda que, paulatinamente, fue reconvirtiéndose en residencial.

De esta manera, el proyecto se llevó a cabo tras un análisis de las posibilidades edificatorias, resultado de la interpretación de una normativa



Foto: Alfonso Quiroga

compleja, que requirió de la tramitación de una figura de planeamiento, un Estudio de Detalle, previo a la solicitud de Licencia de Obras, así como de la adecuación formal y funcional del edificio a su entorno. Además, cabe destacar que la parcela estaba ocupada por oficinas de la compañía Sony Music, con la que se llegó a un acuerdo para que continuara como inquilino durante un periodo de dos años.

Por otro lado, teniendo en cuenta la convergencia de vistas y orientación a mediodía en el frente de acceso de la parcela, la existencia hacia el Norte de un entorno urbano degradado y la colindancia con edificaciones de cierta entidad en ambos linderos perpendiculares al acceso, hizo que los arquitectos tomaran la decisión de posicionar las fachadas de la volumetría giradas 45° respecto a los límites ortogonales de la parcela. Con ello se pretendía, por una parte, evitar las vistas enfrentadas con las edificaciones colindantes y, por otra, hacer partícipes a todas las viviendas de las magníficas vistas que se despliegan en un abanico de 180° hacia el Sur.

Además, un detalle resuelve el paisajismo del perímetro de las terrazas a la altura del suelo, con el fin de no interferir en las vistas. Para ello, se diseñan unas jardineras que alojan la vegetación. Se construyen sobre perfiles de acero laminado que vuelan desde el borde de la losa de hormigón. Sobre este perfil, las láminas de vidrio se anclan para encerrar las terrazas.

Del mismo modo, se ha tenido en cuenta que el perfil teórico definido para el cliente lo identificaba como alguien vinculado al



Foto: Alfonso Quiroga

Parque Conde de Orgaz, cuya calle principal es la Avenida de los Madroños, bien por vivir o haber vivido allí, con hijos escolarizados en alguno de los múltiples colegios de la zona. Asimismo, también se previó como potencial cliente algún propietario de una vivienda unifamiliar en el Parque que, por razones biográficas, quisiera cambiarla por una vivienda en un edificio atractivo sin renunciar a las prestaciones que le ofrecía una vivienda unifamiliar.

En consecuencia y debido al perfil familiar del parque, se optó por desarrollar un programa generoso y homogéneo para todas las viviendas. De esta manera, se proyectó un edificio con 20 viviendas con un área privada a partir de 250 m<sup>2</sup> y un programa dominante con salón-comedor, cocina, 4 dormitorios en

Foto: Alfonso Quiroga

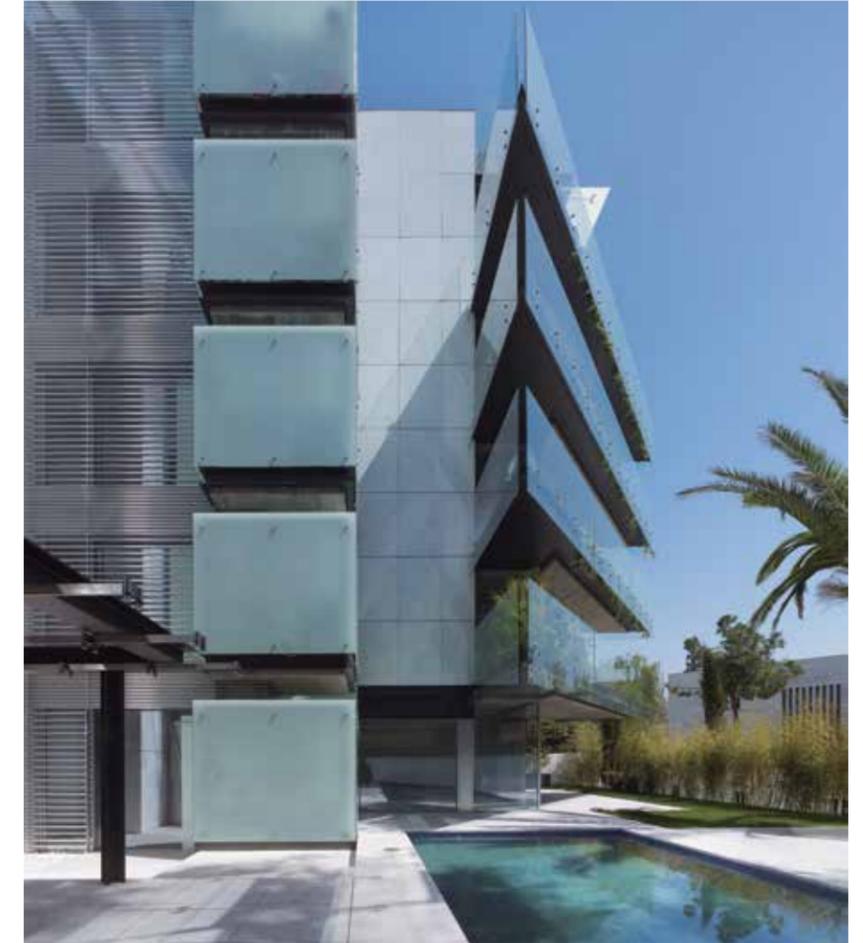


Foto: Alfonso Quiroga

suite y grandes terrazas ajardinadas; además de zonas comunes y un garaje con una dotación mínima de 4 plazas por vivienda.

Con este planteamiento se crean tres tipologías distintas, por un lado

viviendas de planta baja con jardines privados y piscinas individuales, por otro las viviendas en plantas intermedias, volcadas sobre sus terrazas y, por último, las viviendas áticos dúplex, con jardines y piscinas conectados espacialmente con el espacio interior a través de grandes paños de vidrio. A pesar

Foto: Alfonso Quiroga



**Ficha Técnica**

Nombre del proyecto: Edificio de 20 viviendas en Madroños 27  
 Situación: Avenida de los Madroños 27, Madrid  
 Tipología: Vivienda colectiva  
 Promotor: Inmobiliaria Tiuna  
 Inicio y final de obra: Junio de 2015 – agosto 2017  
 Arquitectura y Dirección de obra: Bueso-Inchausti & Rein Arquitectos  
 Arquitectos: Sacha Bueso-Inchausti, Pablo Rein y Edgar Bueso-Inchausti  
 Equipo de arquitectura: Fabricio Cordido, Gonzalo Nieto (arquitectos), Antonio Gil Melero y Natalia Rodríguez (arquitectos técnicos).  
 Ingeniería de Estructuras: Buin Ingenieros, Daniel Bueso-Inchausti  
 Constructora: Zimenta, Obras y Proyectos S.L.  
 Superficie de parcela: 2.182,5 m<sup>2</sup>  
 Superficie construida: 7.341,05 m<sup>2</sup>  
 Fotografía: Alfonso Quiroga



Foto: Alfonso Quiroga

**FACHADA:**

Cerramiento exterior: Knauf  
 Sistema de anclaje para fachada: Gutterkel

**CARPINTERÍA EXTERIOR:**

Carpintería de aluminio: Panoramah!

**VIDRIO:**

Vidrio: Saint Gobain

**CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES:**

Impermeabilización de poliurea: Tecnopol  
 Impermeabilización perimetral: Basf  
 Impermeabilización de cuartos húmedos: Schlüter Systems

**ESTRUCTURA:**

Elementos de encofrado: Alsiná

**AISLAMIENTO TÉRMICO / ACÚSTICO:**

Aislante en tabiques y fachadas: Ursa / Knauf  
 Acústico: Danosa

**SOLADOS Y ALICATADOS:**

Piedra natural: Grupo Levantina  
 Piedra natural: Revigrés

**INSTALACIONES:**

Mecanismos: Jung  
 Mecanismos: Schneider  
 Instalación climatización:

Suelo radiante: Fränkische Ibérica, Trox  
 Instalación fontanería: Termo: Ebara  
 Bombas: Astralpool  
 Depósitos: Termobrasa

**ALUMBRADO:**

Iluminación: Leds C4, Lorefar, BPH  
 Lighting, Kohl Lighting

**CLIMATIZACIÓN (EQUIPOS):**

Climatización: Jaga  
 Aparatos de climatización: Mitsubishi

**SANEAMIENTO:**

Válvulas de ventilación: Jimtem  
 Tuberías saneamiento: Terrain  
 Arquetas: Rasan

**APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA:**

Sanitarios: Duravit  
 Sanitarios: Geberit  
 Grifería: Graff  
 Grifería: Hansgrohe  
 Radiadores-toalleros: Vola

**PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:**

Elementos PCI: Cofem  
 Aislante: Rockwool

**CARPINTERÍA INTERIOR:**

Carpintería de madera: Comcar  
 Herrajes: Basys  
 Herrajes: Dorma-Kaba  
 Herrajes: JNF, Vieler

**PINTURAS:**

Pintura al poliuretano: Pinvisa

**PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES:**

Pavimento de madera: Savia / Surco  
 Pavimentos: Sumigran

**TABIQUES Y TECHOS:**

Tabiques-medianeras-falsos techos: Knauf

**CEMENTOS, MORTEROS Y ÁRIDOS:**

Morteros: Weber  
 Elementos estructurales de hormigón: Cementos Portland / Cemex

**ASCENSORES:**

Ascensores: Kone

**CONTROL DE ACCESOS:**

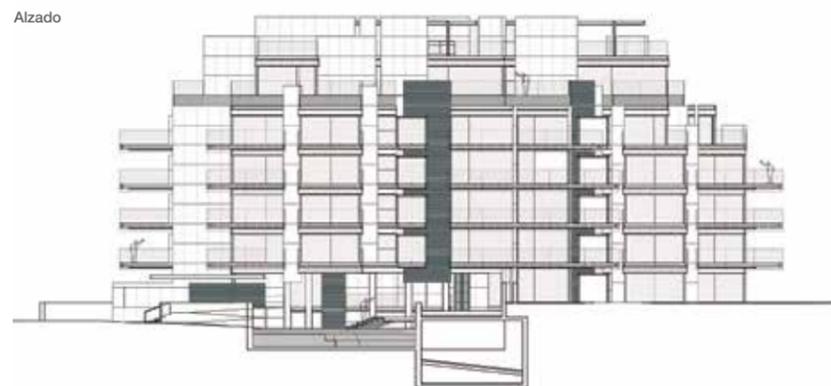
Videoportero: Comelit

**EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:**

Estores: Bandalux  
 Electrodomésticos: Gaggenau  
 Mobiliario: Arquetipo y Bueso-Inchausti & Rein  
 Cocinas: Diseño Bin / Cook

**VARIOS:**

Césped: Sungrass  
 Aspiración centralizada: Sach  
 Sistema basuras: Dinak  
 Sauna: Freixanet  
 Paneles solares: Kingspan solar  
 Paneles solares: Thermomax



Alzado

de esta variedad, en todas estas tipologías se desarrolla un programa muy similar, al margen de las diferencias en superficie de las distintas viviendas.

Asimismo, la arquitectura del edificio introduce aspectos formales que potencian la privacidad de las viviendas, definiendo la volumetría sin comprometer la funcionalidad que requiere un uso tan pormenorizado como es el uso residencial. Las zonas comunes que incluyen gimnasio, sauna, jardines y piscina,



Foto: Alfonso Quiroga

se suman a las zonas de acceso, sin renunciar a la privacidad requerida en cada caso.

La localización en relación con la ciudad, hace inevitable que el ingreso rodado al edificio sea dominante, por lo que se han tratado los accesos desde el aparcamiento con la misma nobleza que el resto del edificio. La elección de los materiales y el diseño de los detalles constructivos han sido contemplados para compatibilizar su integración en el conjunto y garantizar su noble envejecimiento.



Foto: Alfonso Quiroga

Por último, el concepto de sostenibilidad aplicado va mucho más allá de la eficiencia energética, que se ha optimizado tanto en los sistemas pasivos como en los activos, concibiéndose como un todo relacionado con la calidad de vida de los habitantes en todas las vertientes relacionadas con el uso del edificio.



V I S I T A :

**WWW.REVISTAHOSTELPRO.COM**



Editorial Protiendas, S.L. Avd. Juan Carlos I - nº 13 - 6º A Edificio Torre Garena C.P. 28806  
 Alcalá de Henares - Madrid - T. 91 802 41 20 - F. 91 802 01 32 contacto@editorialprotiendas.com

ENTREVISTA



Edgar Bueso-Inchausti, Sacha Bueso-Inchausti y Pablo Rein (BUESO-INCHAUSTI & REIN Arquitectos)

**“La complejidad en cualquier proyecto deriva del nivel de exigencia impuesto en la ejecución. Como es norma en nuestra arquitectura, el rigor geométrico y la coherencia entre los distintos elementos cobran un papel importantísimo en la percepción del resultado final de la obra...”**

**¿Cómo ha influido el entorno en el que se inserta en su definición?**

El edificio está enclavado en el límite Norte de una urbanización residencial consolidada con viviendas unifamiliares, formando dicho límite de edificaciones en altura una barrera, tanto visual como física, con el barrio de Hortaleza. La intención del proyecto es continuar con el carácter de la citada barrera abriéndose hacia el Sur sobre el Parque Conde de Orgaz.

**¿Cuáles han sido los principales condicionantes con los que se han encontrado a la hora de generar el proyecto?**

Cualquier proyecto residencial de vivienda colectiva, está muy condicionado tanto por el uso, esencialmente pormenorizado derivado de la tipología, como por la geometría del suelo y las imposiciones normativas vinculadas al mismo. No obstante, la intención de cualquier proyecto es la de hacer de la necesidad virtud. La vista panorámica abierta hacia el Sur en un barrido de 180° ha sido el leitmotiv del proyecto.

Para maximizar la prestación de abrir las vistas hacia los jardines del Parque al mayor número de espacios, se dispuso la planta

en una solución orgánica ortogonal girada 45° con respecto a la alineación del frente de parcela. Con ello se ha conseguido hacer partícipes a todas las viviendas de las extraordinarias vistas sobre el Parque Conde de Orgaz, evitando el enfrentamiento hacia ambos lados con los edificios colindantes.

**¿Qué se ha tenido en cuenta a la hora de situar los espacios circulatorios (acceso, escaleras, ascensores...)?**

La disposición en esvástica de cuatro viviendas por planta, alrededor de un patio central, sobre el que vuelca el núcleo vertical de comunicaciones, permite que todas las viviendas tengan su acceso gravitando sobre el área central de las mismas, habilitando la creación de unas zonas de transición que articulan los espacios con fluidez y eficiencia. Asimismo, se han creado zonas estanciales de noche en los espacios de acceso al área de dormitorios.

Especialmente los cuerpos de ascensores y de escaleras vuelcan sobre patios atravesados por

pasarelas que comunican con los subnúcleos de acceso a las viviendas, alejándolas del tránsito vertical.

**Para favorecer las relaciones entre los usuarios de las viviendas ¿qué zonas comunes se han proyectado? Y ¿cómo se abren estas viviendas a la ciudad?**

El edificio dispone de una generosa dotación deportiva comunitaria, no sólo de indudables prestaciones, sino que se configura como

Foto: Alfonso Quiroga



el espacio protagonista de la arquitectura. Se ha puesto especial énfasis en que dichos espacios se sumen tanto espacial como funcionalmente. Las áreas de piscina, gimnasio, vestuarios y sauna son un gran activo de las viviendas.

**¿Cuál ha sido la parte más compleja del proyecto?, ¿a qué principales retos constructivos se han enfrentado?**

Todo edificio con vocación de excelencia supone un enorme reto para todos los actores. La complejidad en cualquier proyecto deriva del nivel de exigencia impuesto en la ejecución. Como es norma en nuestra arquitectura, el rigor geométrico y la coherencia entre los distintos elementos cobran un papel importantísimo en la percepción del resultado final de la obra. La definición volumétrica y la superposición de materiales, sin solución de continuidad, imponen a la obra una disciplina y un nivel de exigencia que suponen un continuo reto.

De especial singularidad constructiva es la solución adoptada en los vuelos de las terrazas, rematadas en los extremos por elementos de jardinería en el mismo plano del nivel de terraza. Se resolvieron con losas pretensadas vistas, encofradas con tarima de madera y rematadas con un singular detalle conformado con palastros de acero de gran espesor, anclados a las losas. La complejidad de la solución se ve compensada por el carácter que imprime a las fachadas y el protagonismo con el que define la volumetría del edificio se ha buscado un compromiso en las superficies acristaladas, ligándolas de forma equilibrada a orientación y vistas. Utilizando los vuelos de las terrazas para el control solar.

**En cuanto a los materiales, ¿cuáles son los principales que conforman la envolvente en sus diferentes orientaciones?**

Acero laminado, hormigones vistos, mármol blanco abujardado, granito en solados exteriores y vidrio metopado con acero inoxidable, definen la volumetría del edificio con sencillez y coherencia. Para compensar el tratamiento de las distintas fachadas se ha jugado con vuelos a mediodía y estores verticales para la protección del sol de poniente y saliente. Se ha buscado alcanzar un compromiso en las superficies acristaladas, ligándolas de forma equilibrada a orientación



Foto: Alfonso Quiroga

y vistas, utilizando los vuelos de las terrazas para el control solar.

**¿Qué otros elementos hacen particulares a estas viviendas?**

La singularidad de las viviendas está ligada a la conjugación de forma y función sin renunciar a ninguna de las dos.

**¿Cómo se consigue crear un edificio energéticamente eficiente? ¿Qué estrategias bioclimáticas se han llevado a cabo?**

La eficiencia y sostenibilidad es algo inherente a la buena arquitectura. Un adecuado factor de forma, no siempre asumible, ayuda a la consecución de estos objetivos, que junto a un cuidado tratamiento del aislamiento, factor solar y estanqueidad permiten, junto a la aerotermia de última generación, optimizar la eficiencia energética.

Todo el edificio está climatizado tanto en régimen de frío como en calor, con suelo radiante apoyado con cortinas verticales de barrido de aire en todos los paños acristalados. Esta solución, no solo es la más idónea para un clima seco, como lo es el de la ciudad de Madrid, sino que adicionalmente es muy eficiente por minimizar los gradientes térmicos en los cerramientos.

**Una vez finalizado el proyecto, ¿qué sensaciones trasmite a sus usuarios? ¿y a los ciudadanos?**

Si algo es importante para el estudio es la satisfacción de los usuarios. Conseguir que todos ellos hagan suyo un lenguaje arquitectónico, que en muchos casos les era muy ajeno, es el principal objetivo de toda obra residencial. Tenemos la fortuna de que las personas que se interesan por nuestros edificios, lo hacen por compartir interés por nuestra arquitectura. Esto es indudablemente un enorme aliciente profesional, pero lo es si cabe en mayor medida cuando alguien que no participaba de ese interés, se ilusiona y abre un nuevo punto de vista en su forma de entender la arquitectura.

Foto: Alfonso Quiroga

