

En pro del **diseño** en la vivienda de interés social

Un interesante proyecto pleno de diseño, afincado en una añeja zona de la capital mexicana.

Isaura González Gottdiener

**Fotos Ramón Álvarez /
Cortesía Büro Verde
Arquitectos**

Próximo a la zona de la Merced, sobre Calzada de la Viga, la empresa desarrolladora Quiero Casa, encontró un predio de forma irregular en el que vio la oportunidad de construir un conjunto de departamentos de interés social. Los arquitectos José Luis Pérez Maldonado, Francisco Luna Ugarte y Javier Jiménez Trigos de Büro Verde Arquitectos, desarrollaron el proyecto arquitectónico, el cual se sale del esquema tradicional estandarizado y ofrece a sus habitantes un edificio digno y con personalidad.



Generalidades

Encontrar tierra en el Distrito Federal que tras realizar la corrida financiera de una posible inversión arroje números positivos no es tarea fácil para los desarrolladores en el segmento de la vivienda de interés social. Sin embargo, este es uno de los nichos que mayor demanda tiene, de allí que los promotores busquen con lupa predios en las delegaciones centrales.

El proyecto que presentamos está ubicado en un terreno de 559 m² en el que se construyeron 41 departamentos de un máximo de 65 m². La forma irregular del terreno presentó un reto para la solución arquitectónica ya que no podían acomodarse prototipos estandarizados; además, había que dejar el 25% de área libre. El arquitecto Francisco Luna comentó al respecto que seguramente ésta particularidad del terreno había frenado a otros desarrolladores a adquirirlo, a pesar de su excelente ubicación, ya que no están acostumbrados a desarrollar soluciones a la medida porque existe la idea de que esto eleva los costos.

En éste y otros casos, la empresa dirigida por Moisés, Salomón y José Shabot ha tenido la apertura para que los arquitectos de Büro Verde propongan soluciones más allá de las "cajas de zapatos". El arquitecto José Luis Pérez explica que los desarrolladores les dan una primera pauta del producto que esperan obtener y con esta información en el despacho se desarrolla mucho trabajo de gabinete antes de pasar al proyecto ejecutivo ya que la condición de los conjuntos de interés social es tener el mayor número de viviendas posibles con el mínimo de circulaciones.

"Para que sea negocio, se tiene que aprovechar al máximo el área vendible a los particulares,



cumplir con las normas y resolver los servicios de manera óptima. Como diseñadores, el reto es analizar cada proyecto en particular y dar una imagen distinta. Lo que

buscamos en estos desarrollos es que, por medio del manejo de una estética limpia y ordenada, la gente sienta que no está en un departamento de interés social".



El proyecto

Es proyecto se resolvió por medio de tres cuerpos de edificios con 34 departamentos en condominio, en cinco niveles incluyendo seis departamentos en planta baja; siete departamentos en el primer, segundo, tercero y cuarto nivel, además de un local comercial en el semisótano. Para poder construir un nivel más que incluyó siete departamentos, el proyecto aplicó la Norma 26 para "Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable", de interés social y popular, que permite incrementar los niveles de construcción si se incorporan principios de sustentabilidad. El estacionamiento quedó resuelto en un semisótano con capacidad total de 39 cajones, 19 en superficie y 19 con sistema de eleva-autos.

Para el equipo de Büro Verde, incorporar criterios de sustentabilidad en sus proyectos va más allá de cumplir con la Norma. Una de las especialidades de este taller de arquitectura es el desarrollo de proyectos interrelacionados con el medio ambiente y el paisaje.

Francisco Luna, quien en la actualidad es presidente de la Sociedad de Arquitectos Paisajistas de México, dice que les gustaría aplicar más ecotecias en la vivienda de interés social; pero aún representa una inversión inicial más fuerte para el desarrollador. En esta obra se incluyeron calentadores solares y se consideró enverdecer una terraza y las azoteas, aunque esto último no se pudo. "En las obras siempre hay imprevistos y las áreas verdes son las que se sacrifican. Hay que avanzar más y lograr que los costos puedan prorratearse en los metros cuadrados de las viviendas. Es un reto como diseñadores. Hay que responder y cumplir con el negocio e incluir algo que no se incluye

en este segmento: los espacios abiertos como tal con arquitectura de paisaje".

Espacios estéticos y habitables

Aunque por cuestiones de presupuesto se sacrificó la vegetación, en este proyecto se lograron otros aspectos como la calidad espacial.

Javier Jiménez Trigós opina que en la vivienda de interés social sí hay que trabajar con prototipos en determinados elementos del programa arquitectónico como baños, cocinas y servicios; pero no en las unidades de departamentos como tal porque es como poner una camisa de fuerza al proyecto. El reto es ser versátiles y no repetir patrones. Para poder salirse



de "la caja", José Luis Pérez dice que la clave es lograr una estructura muy sencilla y por tanto económica, lo que repercute en ahorros que permiten agregar elementos como balcones y acabados en pisos y muros que en este caso son laminados en las áreas comunes y las recámaras; cerámica en los baños en lugar de cemento pulido, y pasta en los muros. Otro aspecto fundamental es tratar de tener la orientación más adecuada que en el caso de la Ciudad de México es oriente-poniente. "Esto proporciona buenas características de confort en cuanto al medio ambiente y la temperatura interna de los departamentos. Nosotros manejamos principios de la arquitectura bioclimática como la ventilación cruzada que dan muchos beneficios en materia de habitabilidad. Si de suyo son espacios pequeños, entonces el reto es que tengan buenas condiciones de confort. Otra condición que hemos logrado es que no haya muros medianeros entre departamentos. Siempre hay una separación. A la gente le encanta esto porque comparten piso y techo pero no los muros. Eso ha sido un factor importante para la venta. Cuando le dices a los clientes que sus muros no dan con los del vecino quedan muy complacidos".

El programa de obra para salir a la venta se cumplió con precisión, lo cual fue un factor determinante. Cuando se estaba terminando la construcción se habían vendido 38 departamentos. Los materiales utilizados son los tradicionales de la industria: concreto, acero, vidrio y aluminio, destacando el uso del primero ya que entre otras ventajas "es un material que puedes dejar aparente, no requiere mantenimiento y es estructural, comentó José Luis Pérez. Al tabique aparente si no le das un tratamiento de sellamiento absorbe agua y se generan humedades interiores; el concreto es mucho más aislante. Además, ahorra y acelera el proceso de construcción que es uno de los principales objetivos en el interés social. También ayuda en los temas de acústica y ais-



lamiento térmico dando mayor privacidad a los inquilinos". Para las circulaciones, los arquitectos utilizaron estructura metálica y duela de madera para intemperie, con lo que estos elementos cobran ligereza y le dan un toque de modernidad a los edificios. "Con ciertos detalles como el tabique en los balcones de la fachada y el acero, le quitamos

la 'dureza' al concreto. También diseñamos las rejas de protección para evitar que después haya un muestrario de éstas. La diferencia en este desarrollo está en el manejo de los espacios y los ambientes", concluye José Luis Pérez. **C**



Soluciones Profesionales en Circuito Cerrado de TV

Diseñamos Sistemas de Videovigilancia Autónomos para sitios remotos. Nuestra solución incluye la grabación y comunicación robusta por radio o internet, así como la alimentación con energía solar.

Entregamos e instalamos de inmediato, a través de nuestra red de Integradores Profesionales Certificados.

¡Ingeniería y Soporte del más Alto Nivel en el Mundo!

SYSCOM[®]
Segura Inversión en Seguridad[®]

Llámenos: **01 800 711 6270**
www.syscom.mx / info@syscom.com.mx