

**CASA DE LAS FLORES**  
SECUNDINO ZUAZO 1930

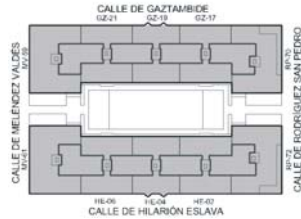
TÍTULO:

**INSTALACIONES Y MONOCAPAS**

Nº FICHA:

**A.008.01**

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES EXTERIORES.

UBICACIÓN:

Patios interiores del edificio. Edificios en plantas sótano para lavaderos.

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.  
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038  
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

C-E

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Chimeneas de calefacción. Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Conducciones de agua.  
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Fotos de alteraciones en elementos de los patios, especialmente las ventanas. Es patente el mal estado de conservación, la aparición de elementos extraños y la falta de uniformidad en las soluciones adoptadas.  
Fotografía: MMN Arquitectos. Octubre 2003.



Alteraciones de solados en patio y escalera. Chimeneas y tuberías de todo tipo.  
Fotografías: MMN Arquitectos. Octubre 2003.

**DESCRIPCIÓN:**

Los patios sufren un grave problema de conservación. Son numerosas las sustituciones de carpinterías originales de madera por otras de aluminio o PVC de baja calidad; la alteración de huecos en los que se han eliminando las fresqueras o se modifica la proporción entre la zona practicable y la de fresquera. La aparición de instalaciones, la pérdida del enfoscado original etc.

**DIAGNÓSTICO:**

Debido a su carácter menos público parece que hubiera patente de corso para perpetrar en los patios mayor número de alteraciones graves.

Ya hemos hablado de las alteraciones de los lavaderos en otra ficha.

Las más reseñables en los patios son:

Ventanas: Constatamos que las alteraciones en ventanas son contagiosas, habiendo comunidades con fachadas sin apenas alteraciones y otras seriamente dañadas.

Enfoscados: Los enfoscados originales se perdieron hace tiempo, por lo que cada comunidad actúa por su cuenta. Su recuperación exigirá una coordinación de todos los portales. De lamentar es la muy reciente sustitución del enfoscado de Gaztambide 17 por un monocapa con juntas que desdibujan por completo el concepto de la fachada.

Instalaciones: Es muy difícil evitar la aparición de tuberías de instalaciones, conductos y chimeneas. Sin duda se comprende muy bien su carácter de añadido y su efímera presencia. Si vemos las antiguas fotografías de los tejados, con cientos de antenas, contrastan con las de hoy, prácticamente vacías. Los cambios tecnológicos hacen variar de forma importante la cuantía, tamaño, forma y acabados de estos elementos.

**PROPUESTA DE SOLUCIÓN:**

De ventanas hemos hablado en otros capítulos. Lo importante es darse cuenta que el efecto de contagio también puede ser para bien. Las comunidades son las primeras en estar obligadas a la reposición de ventanas según el original en sus espacios comunes. Es de esperar que poco a poco se transforme el aspecto general. Sin embargo se habrá de fijar una fecha tope para la recuperación de estos elementos desaparecidos o seriamente alterados.

Los revocos se tendrán que recuperar mediante proyecto único de la Mancomunidad, con apoyo de la Administración.

Sobre las instalaciones es preferible que se coloquen de forma ordenada y decorosa vistas por fachada, ya que realizar mochetas de obra es una operación que es poco reversible y llega a confundir su origen. En todo caso hay que retirar las instalaciones en desuso, lo que resulta imposible si se empotran u ocultan tras mochetas de obra.

Creemos que como el resto de asuntos se estudiará en cada caso de forma pormenorizada, con los criterios explicados.