

# ARQUITECTURA

REVISTA OFICIAL DE LA SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS

AÑO XIII, NÚM. 143

MADRID, PRINCIPE, 16

MARZO DE 1931

## ¿Casa baja, casa mediana, casa alta?

por *Walter Gropius*

(Informe presentado al tercer Congreso internacional de arquitectura moderna, celebrado en Bruselas en noviembre de 1930.)

Mi Memoria del año pasado acerca de las bases sociológicas para la elaboración de pequeños departamentos en las ciudades, preconizaba la necesidad de construir casas de numerosos pisos para la población obrera de dichas ciudades.

Esto se apoyaba en la estructura actual de la familia industrial y en la unión progresiva de las antiguas funciones familiares, funciones de orden autoritario, educativo y económico.

El año pasado decidió el Congreso trasladar el estudio detenido de tan importante problema al Congreso de este año, ya que forma parte del dominio del urbanismo.

Así el estudio tan discutido de casas bajas, medianas o altas es la orden del día en la sesión de este año.

Para aclarar la cuestión: *Cuál es la altura racional de los edificios en las edificaciones en masa de alojamientos populares*, conviene describir con exactitud el valor de la palabra *racional*. Es deber del Congreso combatir la idea muy extendida que pretende dar como iguales *racional* y *económico*. *Racional* quiere decir literalmente "conforme al buen sentido", y comprende en nuestro caso, no sólo las pretensiones económicas, sino también todas las psicológicas y sociales. Las hipótesis sociales de sana política de la habitación son ciertamente mucho más importantes que las económicas, porque la economía es un medio para alcanzar el fin y no el fin mismo. Sólo así es sensata toda racionalización cuando persigue un *fin vital*, es decir, económicamente

hablando, cuando economiza esa *materia* preciosa que es la fuerza popular.

La concepción actual que se reconoce como válida para definir la altura de los inmuebles de alquiler, está expresada en la siguiente frase tomada de las "Directivas alemanas para la habitación en el año 1929":

"Los departamentos deben construirse en edificios que respondan a las exigencias higiénicas actuales, especialmente iluminación y ventilación suficientes. *La casa baja, y especialmente la casa de familia con jardín, responde mejor a tales condiciones. Si las condiciones del lugar exigen una construcción alta, ésta no excederá de tres pisos habitables para ciudades medias y de cuatro en las grandes ciudades.* Sólo, en ciertos casos, y en situaciones excepcionales, podrá sobrepasarse esa altura; mas en tal caso conviene tener en cuenta las zonas bajas, especialmente en los barrios exteriores.

Esta tendencia, también reconocida en otros países, aunque en menor escala, escapa a la base sana que busca *una disminución en la densidad de las ciudades*, densidad que por las especulaciones inmobiliarias va siendo demasiado grande. Al Estado corresponde remediar los daños causados por el acaparamiento de terrenos que realiza la finanza.

La tendencia de "volver a la naturaleza" y la lucha de autoridades y particulares, con el fin de alojar al pueblo en *casas de familia con jardín*, es una revancha frente a la locura devastadora de los que construyeron en las ciudades.

Esa forma de habitación es excelente, ciertamente, y podemos estar satisfechos de la reglamentación oficial que ha conquistado la causa de la casa baja.

En cambio, no sería justo aplicar a la casa alta las reglas admitidas para la casa baja, porque la idea de disminuir la densidad de las ciudades puede regularse más fácilmente que por el método habitual de las zonas. Más adelante se estudian varias propuestas sobre tan importante cuestión. Las experiencias económicas de los diez últimos años y la transformación del concepto de la vida y la vivienda en distintos círculos humanos, permiten no dudar de que la atención única hacia la casa particular ocasiona un descuido en la gran construcción, produce trastornos y obra desfavorablemente sobre la política de la habitación.

Dado el actual estado de cosas, la idea de procurar una casa particular a la mayor parte del pueblo es ciertamente una utopía económica. ¿Es verdaderamente justo ese fin? La casa de familia con jardín, ¿es verdaderamente la solución mejor para el obrero que trabaja en la ciudad? Esa forma de habitación, ¿proporciona por sí sola la garantía de un desenvolvimiento de la habitación, intelectual y corporalmente sano? ¿Podemos representarnos la extensión racional de una ciudad cuando todos los ciudadanos habiten una casa particular con jardín? No lo creo. Estudiemos las hipótesis para definir los límites entre las edificaciones bajas y altas.

Las ideas para la forma ideal de habitación son muy opuestas. Por sus raíces, vienen de la antigua antítesis entre la ciudad y el campo. El hombre necesita contradicciones; los deseos del ciudadano por marchar al campo y del campesino por marchar a la ciudad, son de naturaleza elemental y buscan constantemente satisfacción.

El progresivo desenvolvimiento levanta contradicciones, conduce a la conquista del campo por la ciudad y provoca en ésta el retorno a la Naturaleza. Mientras menos se sacie una parte de esa doble necesidad (y tal estado de descontento se encuentra con más o menos fuerza en cada ciudad), tanto más habrá que acudir al compromiso de la casa con jardín.

Así, la lucha por la forma de la habitación es, en su base, de naturaleza psicológica. De ahí los reveses sufridos al luchar contra las habitaciones-cuartel.

La luz, el aire y la posibilidad de salir directamente de la casa, son importantes factores en el bienestar del hombre.

En todos los casos, se aplicarían mucho mejor estas tres condiciones primordiales a la casa de familia que a las construcciones adosadas las unas a las otras. No es responsable de tan deplorable estado de la habitación la forma de edificación con pisos numerosos, sino los poderes ciegos que autorizan a una especulación sin escrúpulos para construir casas que no llenan las suficientes condiciones sociales. La casa grande, bien comprendida, suponiendo grandes extensiones de verdor entre las edificaciones, también puede llenar todas las condiciones de iluminación, ventilación y posibilidades de salir al aire libre, proporcionando a la vez numerosas ventajas.

La necesidad de muchos obreros de vivir en el centro de la ciudad exige caminos cortos, utilización de desplazamientos verticales para disminuir los desplazamientos horizontales. La casa baja no se adapta a esa necesidad. Y no sólo es un problema para el urbanista la mejora de los medios de transporte, sino también su disminución. Los habitantes de Los Angeles (que

proporcionalmente es la ciudad de mayor extensión del mundo, constituida casi completamente por casas bajas) pierden una considerable parte de la jornada en desplazarse para ir y volver del trabajo. Cada día pierden en tiempo y dinero para ir al trabajo mucho más que la población obrera de nuestras ciudades, para la cual, sin embargo, son suficientemente cortas las distancias.

El director del "Forschungsinstitut für Hygiene und Immunitätslehre", del Kaiser Wilhelm Institut, de Berlín-Dahlem, profesor Friedberger, cuenta como gastos de transporte para una familia obrera berlinesa de cuatro personas que habite en la periferia y trabaje en la ciudad, 41,60 MK. al mes, o el 139 por 100 de un alquiler de 30 MK. anterior a la guerra. Al tres y medio por ciento, esos gastos de transporte se capitalizan en veinticinco años en una suma de 19.000 MK, el doble del precio de construcción de un departamento popular. Calcula después que, suponiendo para desplazarse un tiempo sólo de una hora al día por obrero, representa en Berlín para 2,2 millones de obreros, una pérdida anual de 37.500.000 días de trabajo, a razón de ocho horas diarias..., o de dos años de trabajo que pierde cada obrero en una vida media de treinta años de trabajo. Si se tratara de Los Angeles esta cifra aumentaría enormemente.

Así, para la mayoría de la población desacomodada, no resulta económico el vivir en la periferia. Cito las deducciones que Friedberger obtiene con sus experiencias:

"Así vemos que la única construcción adecuada a la gran ciudad es la *construcción alta* con la mayor cantidad posible de verdor en torno. Los errores de construcción, sobre todo de *utilización del terreno* en la época del crecimiento de las ciudades, son responsables de que se haya rechazado la única manera razonable de construir. Así, las detestables habitaciones-cuartel han provocado, naturalmente (y no por la forma de la habitación), el deseo de la casa particular, situada, en lo posible, hacia la periferia de la ciudad. En este caso, los sentimientos, con nota muy romántica, tienen más papel que el buen sentido. Pero es imposible sostener una política de la habitación frente a las leyes de bronce de la economía.

La ilusión de la casa particular rechaza demasiado fácilmente todas las consideraciones de orden económico."

Este aviso de Friedberger tiene tanto más peso cuanto que procede de un eminente higienista.

Los adversarios de la gran casa de vecindad achacan a la condensación de habitantes la causa de la disminución de nacimientos y de la recrudescencia de enfermedades contagiosas. El argumento, ciertamente parece plausible; pero bastantes hechos contradicen esta suposición. Según el "Anuario Oficial de Estadística Alemana", en el año 1928 hubo en todo el país 18,5 nacimientos por mil. En las regiones industriales del Este, el término medio es muy denso. En Essen Bochum, Dortmund, Gelsenkirchen, Duisburg, Hamborn, Oberhausen, Manchen-Gladbach, la densidad es de 20 por 1.000; por tanto, más fuerte que en el país entero. Von Drygaliski, médico de Berlín, y Krautwy, higienista de Colonia, aseguran que la propagación de enfermedades contagiosas no tiene relación alguna con la pequeñez de alojamiento ni con el tamaño de la habitación, sino al contrario, con la mala ventilación, mala iluminación y deficiente alimentación; a consecuencia de sus

experiencias sobre las condiciones del alojamiento, especialmente en los pequeños departamentos, Friedberger rechaza el dogma que admite como propias de la ciudad las malas condiciones de habitación.

Al mismo tiempo, apoyándose en experiencias de otros y en profundos estudios personales, deduce que la idea de los daños causados en la salud por la vida, y en especial por habitar en grandes ciudades, se halla fuertemente quebrantada. (*Voigt und Geldner, Flüge.*)

Si nos apoyamos, pues, en tales opiniones, deduciríamos que la edificación alta, una vez admitidas como buenas las condiciones de iluminación y ventilación, es una forma ideal de habitación. De modo que las dos formas de habitación, alta y baja, no son buenas ni malas en sí, pero exigen diferentes aplicaciones. Comparemos:

La casa particular con jardín se adapta bien a la familia con seguros medios de existencia, y los departamentos de la casa grande son adaptables a una buena proporción de obreros. La casa particular, ni por su precio ni por su género, se adapta a esta clase de población, y va en contra de la economía capitalista y de la estructura de la ciudad. El director de construcciones de Berlín, doctor Martín Wágner, pionero de la casa baja, tiene por seguro que la casa particular no renta como pequeño departamento, sino sólo como departamento para mucha familia, tanto más cuanto que los gastos de instalación y el precio del terreno son, en proporción, más elevados que los de un departamento en un piso de igual tamaño.

Lo cual no puede impugnarse, y así queda la casa de familia sólo al alcance de una clase superior de la población. Es indudable que la casa particular tiene grandes ventajas para la vida familiar de ciertas capas de población, especialmente para los niños. Así, en caso necesario debe favorecer el Estado la construcción de casas particulares, aunque esta forma de construcción sea menos económica que la casa alta. Al escoger la forma de habitación es necesario tener en cuenta no sólo el precio de construcción, sino también el ahorro de dinero y tiempo, que procuran las comodidades, lo cual es de gran importancia. El tiempo es mucho mayor en las casas de pisos, sobre todo si hay que pagar gastos de transportes.

Lo que falta a las familias pobres es, ante todo, el tiempo necesario para cuidar de la casa y jardín. La señora doctora Lüders, tan competente en cuestiones de habitación, escribe lo siguiente sobre la administración de una casa particular:

"Aquella mayoría (de la familia), cuya ganancia oscila entre 150 y 200 marcos al mes, y para la cual cada céntimo gastado en transporte tiene importancia, ¿puede pensar en casa particular? A primera vista no lo creemos. Las condiciones de desplazamiento, la ganancia y la situación del lugar de trabajo, tienen para ella primordial importancia. Y no conviene olvidar que para el ama de casa, el sostenimiento de una casa particular constituye un gran peso. El habitante casi siempre se olvida de pedir informes sobre el agua, limpieza de los caminos, etc. Si el jardín debe proporcionarle ventajas económicas, necesita una persona que se encargue de eso. La mayoría no piensan que es necesario escardar y limpiar los caminos, etc. Que después de marcharse los padres quedan los niños completamente solos en la casa y nadie puede vigilarlos. En la gran ciudad las ventajas de la casa grande sobre la casa particular no son dudosas, debiéndose estudiar todas

las hipótesis y todas las posibilidades de la casa alta."

La necesidad de procurar cierto tiempo libre a la madre de familia, para ocuparse de los niños y de los trabajos pequeños, no ha de combatirse. Se lo ganará simplificando el trabajo en el departamento. No sólo impulsa la necesidad a la mujer moderna, sino también una fuerza interior que busca su liberación completa, participando en todos los trabajos. Para esto necesita disminuir los trabajos caseros. Condición que se cumple mucho mejor en la casa grande que en la casa particular, especialmente si esta organizada para el menaje colectivo. Una encuesta realizada en la Asociación de Amas de Casa Alemanas demuestra que el 60 por 100 son partidarias de la casa grande. Fundándose en su conocimiento de las condiciones familiares, las consejeras de departamento dicen que la casa particular sólo se adapta a una pequeña parte de obreros privilegiados. En cambio, para la mayoría sólo la casa grande puede tenerse en cuenta.

Si demuestra así la práctica que, aun teniéndose en cuenta los factores económicos, ciertas partes de la población obrera no pueden albergarse en colonias de casas pequeñas, no hay duda ninguna de que *la casa grande, bien organizada, no debe considerarse como un mal necesario, sino como un verdadero cuadro biológico de la habitación actual*. Las objeciones de los partidarios de la casa baja, que sostienen, como exigencia de la naturaleza humana, sentirse cerca del suelo (hipótesis no demostrada científicamente), se contradicen con las de los hombres que se hallan bien en una morada muy por encima del suelo, ya que en los pisos superiores no sólo no molestan a uno los ruidos de la calle ni los gritos de los niños, sino que se puede apreciar y paladear esa tranquilidad así y la amplia vista de verdor. No debe olvidarse la transformación de sentimientos del hombre moderno, debida a la influencia de la sociedad y de la cultura.

¿Cuál es, pues, la altura más ventajosa para la casa grande: 3, 4, 5, 10 ó 50 pisos?

Comparto el parecer de la señora doctora Lüders, que indica la necesidad de mentirse a sí mismo para pretender que se halla uno más cerca de la naturaleza en el cuarto piso de una casa sin ascensor, que en el décimo piso de una casa con ascensor. Lo mismo pasa con la cuestión tan discutible de averiguar si el habitante de la ciudad, cerca del ruido y del polvo de la calle, vive más sana y tranquilamente que su conciudadano más pobre en el décimo piso de una casa bien comprendida y organizada. Dada la falta de experiencias prácticas, la altura máxima de los inmuebles de alquiler es, según mi opinión, un problema económico cuya solución está muy lejos de hallarse resuelta desde cualquier punto de vista. El director de las construcciones de Hamburgo, Leo, después de un sólido estudio sobre "la casa grande y la formación de la ciudad", deduce que las pérdidas de tiempo y la extensión de los desplazamientos disminuyen en débil proporción con el aumento de altura de las casas, y que la falta de superficie necesaria y la superficie de las calles disminuyen con el aumento de altura en las casas. Las experiencias de Leo se llevaron a cabo en casas de comercio, situadas en el centro de la ciudad; es decir, en una pequeña extensión, en proporción con la de las ciudades. De análogas experiencias, aplicadas a las grandes ciudades, se deduciría que las distancias

(Continúa en la página 86.)

(Continuación de la página 77.)

horizontales no disminuyen poco, sino mucho. Pero es también conveniente hallar los límites económicos por medio de transportes verticales. Unvin calcula que el tiempo necesario para subir en ascensor hasta el piso 30 de una casa, equivale a una distancia horizontal de 1,600 metros en el *Metro*. La poca capacidad de los desplazamientos verticales, comparados con los horizontales, debe también tenerse en cuenta para calcular la altura de las construcciones.

Leo expone sus cálculos teóricos sobre casas de comercio de 7, 14, 21, 28 y más pisos. Y de su balance general deduce que la idea de aumentar la mayor altura económica de 7 a 11 pisos, no se apoya ni en razones técnicas ni en razones económicas. Poco más o menos, esas deducciones coinciden con otros cálculos económicos. Distel (Hambourg) estudia la cuestión del precio de las construcciones según las diferentes alturas. Dada la falta de informes prácticos, no se ha resuelto aún suficientemente esa cuestión. Partiendo de 40 marcos por metro cúbico de una casa de comercio de siete pisos, llega a los 44,80 para 12 pisos; 63,50 marcos por metro cúbico para 26 pisos, etc. La curva de rentabilidad en construcciones de cinco a 28 pisos, comienza en el 8,6 por 100 de utilización del capital, sube hasta un máximo de 10,7 por 100 en los 11 pisos, y baja luego hasta 9 por 100 conforme crece el número de pisos hasta los 28. Duiker y Wiebengä, mediante cálculo y dibujo, han estudiado en Amsterdam la cuestión de la habitación alta. Comparando sus resultados deducen que los precios del alquiler en los grandes inmuebles colectivos (aunque estén provistos de una instalación mucho más rica) son inferiores a los precios normales del alquiler en casas medianas. La veracidad de esos cálculos sólo puede probarla la práctica. No estudiaré aquí las cifras americanas, porque las condiciones difieren demasiado de las de Europa. Poseo cifras exactas de dos casas de 11 pisos, construidas en Dusseldorf. El precio, comprendidos los ascensores, fué de 43,5 marcos por metro cúbico. Pero la construcción de albañilería no es económica, y además se trataba de departamentos ricamente instalados. Según mis cálculos personales, el precio del metro cúbico en una casa de modernos departamentos, de 10 a 12 pisos, sería de 37 a 39 marcos, comprendidos los ascensores. Tengo en cuenta en ese precio la actual y pasajera falta de práctica en construcciones de este género. Los precios indicados son solamente precios de construcción, sin ocuparse del terreno ni de los gastos de instalación (camino, traída de aguas, etcétera). Por medio de un estudio a fondo de la casa de pisos numerosos, y teniendo en cuenta la mejora en los decretos sobre ascensores e instalaciones, deduciríamos que el precio de la construcción aumentará con el número de los pisos, sobre todo a causa del número creciente de ascensores, y paralelamente a este aumento observamos una disminución en los gastos del terreno y de instalación. *El límite económico está en el punto en que el aumento de los gastos de construcción no se compensa con el ahorro verificado sobre el precio del terreno y sobre los gastos de instalación (camino, etc.)*

Ahí es donde conviene buscar la máxima altura para las construcciones. Según los datos que hasta hoy

posemos, ese límite debe hallarse, según los casos, entre 10 y 11 pisos.

Llego ahora a la cuestión de la utilización del terreno, partiendo de las condiciones en Alemania. ¿Cuáles son?

Cada ley sobre la construcción excede a las anteriores en los propósitos de mejorar las condiciones higiénicas de los habitantes de zonas de gran densidad. Pero, desgraciadamente, hasta en las nuevas leyes de la construcción penetra fuertemente el eco de la lucha entre la especulación y el interés general, en vez de buscar una idea central de interés social, abierta hacia el futuro, que, partiendo de las bases biológicas para la habitación, pueda contener moderadamente los intereses privados. Las últimas leyes sobre construcciones no prevén aún la posibilidad de traer la naturaleza hasta la morada del habitante de una zona de construcciones elevadas.

Aquellos horribles patios interiores de fines del siglo pasado, los ha suprimido, sin embargo, la ley de construcciones, después de la guerra. En su lugar han surgido los bloques de casas con patio común (construcción en *bordure*) que hoy día se emplea; forma que tiene el gran inconveniente de una ventilación insuficiente. La construcción por todos lados obliga a que numerosos departamentos tengan mala orientación, imposibilitando la total desaparición de los cuartos orientados al Norte. Las malas soluciones y las sombras en los departamentos de los ángulos son otros tantos problemas higiénicos importantes aún no resueltos. Esas "leyes sobre construcción", y especialmente unas sobre zonas de construcción, deben ser abandonadas. En primer término, de esta transformación de las leyes sacaremos una mejor preparación del terreno en favor de la construcción en línea, que va adquiriendo cada día más importancia. Frente al sistema de la construcción en cuadro o bloque de casas con patio común, está la construcción en línea, que tiene la inmensa ventaja de dar a cada departamento una buena e idéntica orientación y una excelente ventilación. Además, la organización de la construcción en línea permite una racional ordenación de barrios, economía en los gastos de instalación, sin dañar la posibilidad de utilizar el terreno. El resultado total de este sistema es más favorable, no sólo desde el punto de vista higiénico, sino también desde el económico y técnico.

Las ventajas se podrían aumentar todavía. Para esto vendría reemplazar la reglamentación que en la nueva ley tiene la elevación de las construcciones, por la reglamentación del límite de densidad de la colonia; es decir, regular la relación de la superficie habitable; respectivamente regular la relación entre la densidad de construcción y la superficie del terreno. Comparaciones realizadas por mí demuestran que las condiciones higiénicas y económicas aumentan, desde diversos puntos de vista, según el número de pisos. Así, las casas altas alquilables serían más ventajosas que las casas de tres, cuatro y cinco pisos, que no poseen distancia bastante grande entre ventana y ventana, ni bastante verdor. Deduzco de mis comparaciones, que el 21 de diciembre, día de mínima duración solar, cada lado de la construcción en línea tendrá sol durante dos horas. Según Heiligenbach, esto da una regla para la distancia entre filas de ventanas, que sería una vez la mitad de la altura del edificio en la dirección Norte-Sur de las ventanas, dos veces la mitad de la altura

en la dirección Este-Oeste, y dos veces la altura en una dirección en diagonal. Demuestra esta regla que la dirección Norte-Sur de ventanas es la más favorable para la utilización económica del terreno. También se adaptan perfectamente un gran número de planos a la insolación de las fachadas Este-Oeste. Partiendo de aquí hice el estudio comparativo de edificar en un mismo terreno con filas de ventanas orientadas Norte-Sur y alturas entre dos y diez pisos, hallando unas reglas que afirman mi propuesta para una nueva reglamentación de la densidad en las colonias.

1. Suponiendo unos terrenos y unos ángulos de insolación iguales, es decir, con idénticas condiciones de iluminación (30 grados), el número de camas crece con el número de pisos.

2. Suponiendo ángulos iguales de insolación y bajo reparto del mismo número de camas (15 m<sup>2</sup> de superficie por cama) por ventanas, con número de pisos variable, la extensión de terreno necesario disminuye al aumentar el número de pisos.

3. Suponiendo terrenos de igual extensión y un número igual de camas, el ángulo de insolación disminuye al aumentar la altura, lo cual significa que la iluminación de la fachada será mejor.

Para una casa de 10 pisos, admitiendo una utilización igual del terreno y una misma superficie habitable, la distancia entre las filas de ventanas resultará casi el doble de la que preconiza la regla de Heiligenbach, y desde luego sin desventaja económica. Ventaja que debe saltar a los ojos. Sería un contrasentido que los poderes competentes no tuviesen en cuenta tan evidentes ventajas económicas e higiénicas limitando la elevación en vez de limitar el tamaño de superficie habitable.

El inquilino del piso bajo de una casa de 10 o 12 pisos también puede ver el cielo. En vez de abrir sobre corredores de 20 metros las ventanas, abren sobre verdes espacios de 100, que contribuyen a depurar el aire y dejan sitio para los juegos de los niños. Así penetra la naturaleza en la ciudad, así sonríen nuevos encantos, y si todas las terrazas se convirtieran en jardines, cosa no realizada hasta ahora, el ciudadano recuperaría el terreno perdido con la edificación de la casa. La ciudad debe desenvolverse positivamente; necesita espléndidas habitaciones, forma que corresponda con su organismo vital. Esta forma de habitación reunirá un máximo de luz, aire, plantaciones, y un mínimo de vías de enlace y de esfuerzos financieros. Todas esas condiciones pueden ser satisfechas por la casa de alquiler con pisos numerosos, y por esto, sus pretensiones son las más urgentes dentro del problema de la construcción de alojamiento.

Queda una duda: la falta de relación directa entre la vivienda y la tierra. Conviene aumentar la seguridad del servicio de ascensores para que los niños puedan utilizarlo sin peligro, cuestión económica más que técnica. La antipatía hacia la casa alta se basa con frecuencia en la dificultad de vigilar a los niños. Los jardines de niños no constituyen aún un remedio seguro contra esto. A pesar de ello, el jardín de la infancia, bien vigilado y mejorado higiénicamente (situado en el césped medianero de las hileras de casas), y el refugio para los más pequeños (en las terrazas mismas de las casas), constituyen el fin mejor. A veces, los niños huyen ellos mismos del gran número; pero las mismas resistencias acusan contra la escuela y el

hospital. Sin embargo, la idea de una organización colectiva de la familia va progresando. La forma colectiva de la casa grande y la centralización de las instituciones domésticas van adaptándose a esta idea. La necesidad de recogimiento para el individuo, argumento empleado frecuentemente en la lucha contra la casa grande, no debe descuidarse. Y se resolvería mejor aplicando la ley: para cada adulto un interior suyo, aunque no sea más que un cuartito adonde pueda retirarse. Mucho se aprecia la ayuda mutua entre las familias, cosa, naturalmente, mucho más fácil en la casa grande que en la casa particular. Sólo la casa grande, gracias a las instituciones domésticas centrales, puede descargar un poco al habitante de tan fatigosos trabajos. También las instalaciones tienen gran importancia desde el punto de vista de la economía pública, porque ayudan a ganar tiempo y trabajo.

¿Significa poco que el ama de casa, fatigada, no necesite subir por la escalera carbón y agua caliente, o que la central le haga la lejía mejor de lo que ella puede hacerla, o que funcionen el frigorífico eléctrico, la ventilación mecánica, la cocina central, hasta las sociedades de sport, etc., ya que los gastos se dividen entre el gran número de familias que habitan la misma casa? Sólo esos gastos pueden transformar tal ganancia en una mejora social. Creo que la idea de la casa alta se aclara y se demuestra su necesidad en la ciudad moderna. Mas no pueden suprimirse las costumbres sólo por el medio del buen sentido, ya que la adaptación intelectual no basta. Sólo la práctica puede vencer la actual mentalidad, y el Congreso debe luchar en los países para la realización de casas de pisos numerosos. Conviene construir primeras colonias de este género para familias jóvenes bien colocadas y que tengan además intención de ensayar tal forma nueva de habitación, ayudando a su construcción. En la práctica, sólo a la larga se comprenderá que la casa alta puede procurar un máximo de "confort" higiénico y doméstico.

Resumo aún: Es decisivo para el ciudadano en la elección de modo de vivir, el resultado efectivo.

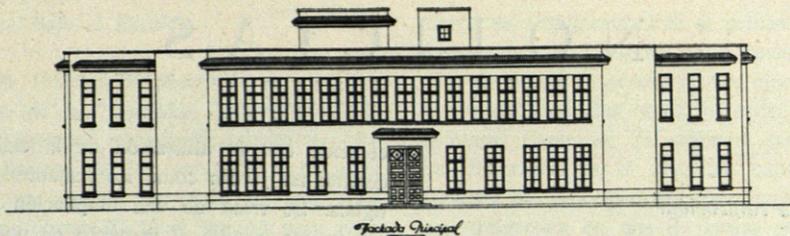
Para ello hay que contar con sus gustos, su profesión y su dinero.

El vivir en casa baja con jardín representa un máximo de tranquilidad y aislamiento, posibilidad de restablecimiento, amplitud de movimientos en el jardín, facilidad de vigilar a los niños; en cambio, como casa pequeña, no da renta, su entretenimiento es caro y absorbe mucho tiempo, obliga a recorrer caminos a pie y, además, hace a sus habitantes sedentarios.

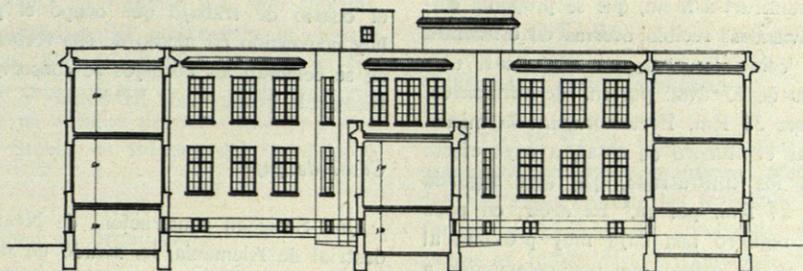
El departamento en la casa grande ofrece corto camino de acceso; procura ventajas económicas y sociales gracias a las organizaciones centrales y a la vecindad. Por los inconvenientes del desplazamiento horizontal se vigila peor a los niños; pero por su tamaño reducido es de renta accesible y responde al sentido general.

La casa media tiene estas desventajas: pequeñas distancias entre los bloques, poca iluminación, demasiado poco verdor e insignificantes posibilidades de salida. En cambio, la casa de pisos numerosos está mucho mejor iluminada, más aireada y separada, ofreciendo un máximo de verdor donde los niños puedan entregarse sin molestias a su alegría de jugar y gritar. Tam-

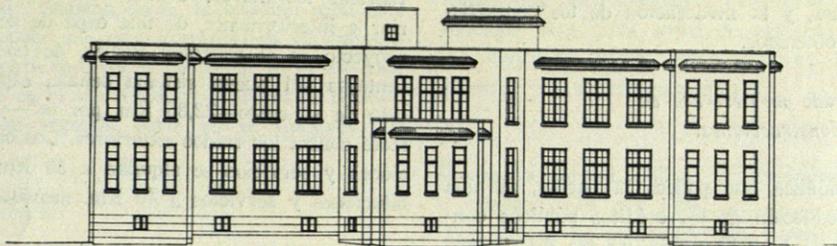
(Continúa en la página 109.)



Fachada Principal



Sección Transversal



Fachada Posterior

PABELLÓN MÉDICO.

Arquitecto, *Luis de Sala*.

(Continuación de la página 87.)

bién es ventajosa, con respecto a la repartición de los gastos de orden higiénico, económico y doméstico, gracias a las organizaciones centrales. Sus ventajas son decisivas en una ciudad sana.

Resulta, pues, que la casa baja no es la panacea contra todos los males; su consecuencia lógica sería la disolución y el desplazamiento de la ciudad. Pero el ideal es *distender*, no *disolver* las ciudades; aproximar los polos—ciudad y campo—con la ayuda de nuestros medios técnicos y con un acrecentamiento de verdor en todos los sitios posibles, ya sea en tierra, ya en las terrazas, a fin de que la vida en la verde naturaleza sea una posibilidad diaria, no sólo dominical.

Han de desenvolverse *paralelamente* la casa baja o

alta, respondiendo a las necesidades propias: la casa baja, si es posible, como habitación unifamiliar, en las zonas exteriores de la ciudad, con baja cifra de gastos, y la casa alta, a base de un número racional de pisos, entre diez y doce, con organizaciones centrales colectivas, allí donde sus efectos sean más prácticos, especialmente en las zonas caras. La casa media no posee las ventajas de la casa baja ni las de la alta, siendo inferior desde el punto de vista social, psicológico y, en apariencia también, en el económico. Su desaparición constituirá un progreso cierto; tal punto de vista mundial y el desenvolvimiento político escogerán en conclusión la forma de construcción para el porvenir.

Octubre, 1930.