

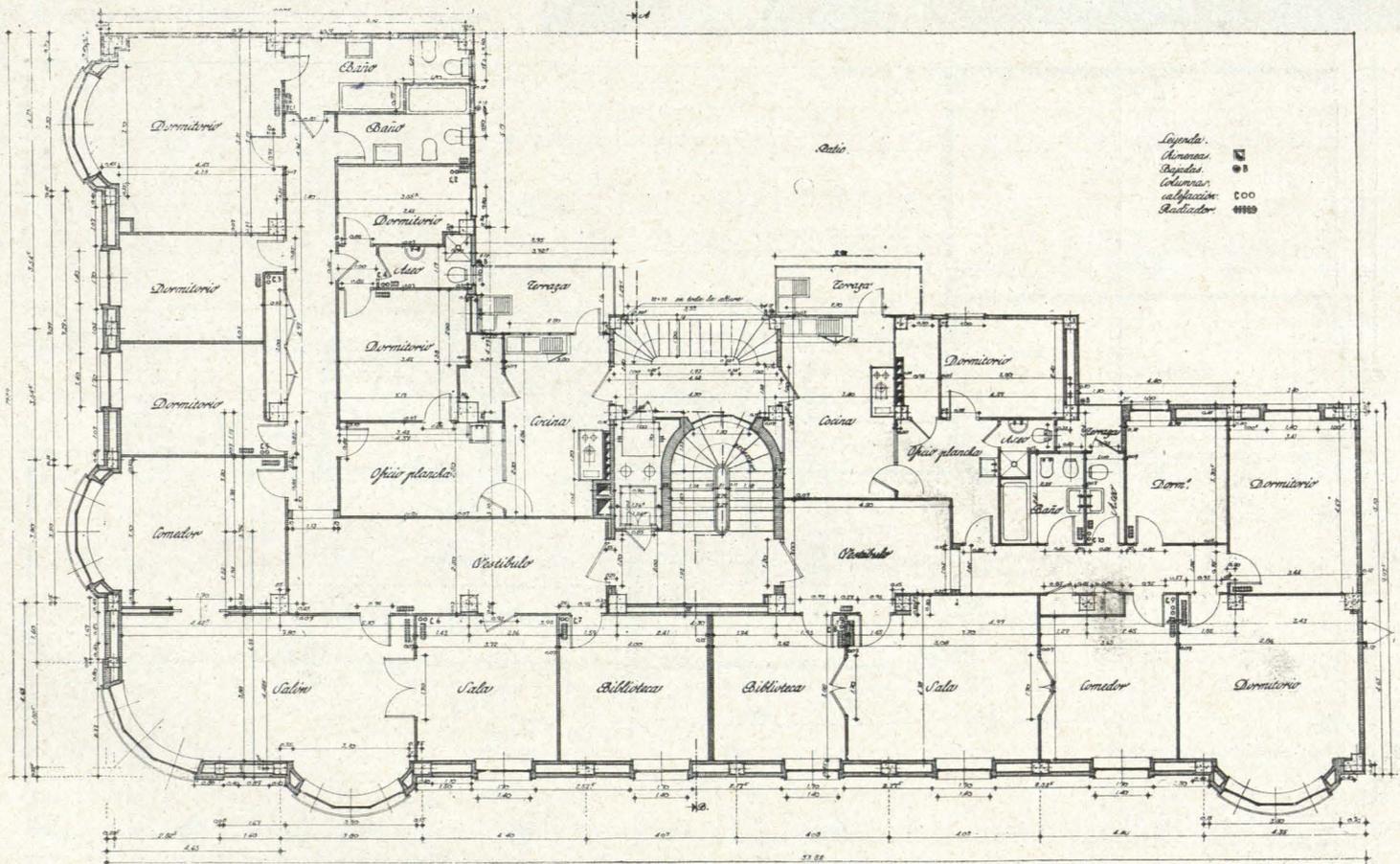


Fachada de la calle Velázquez.

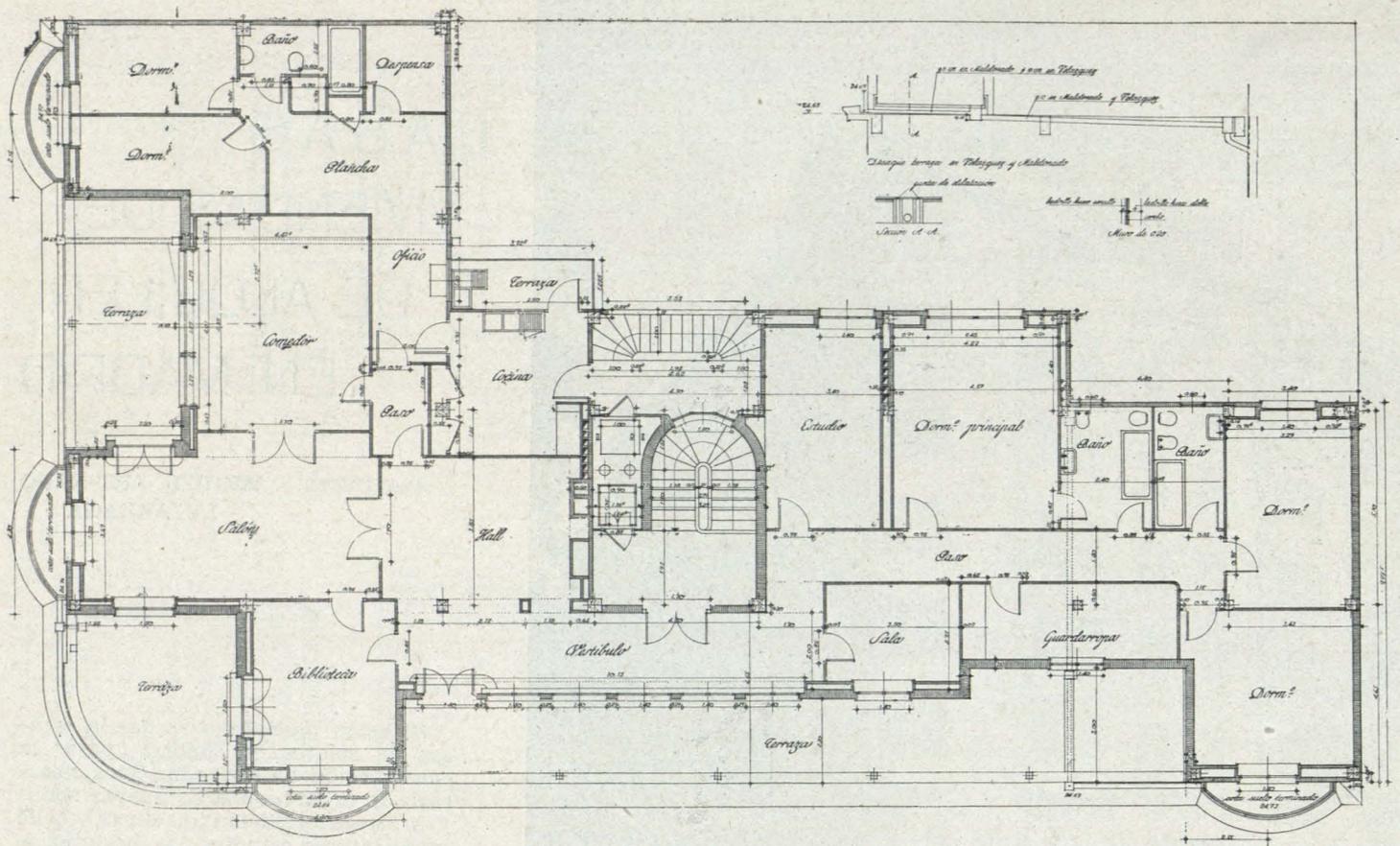
# CASAS VIVIENDAS DE DE ALQUILER EN MADRID

ARQUITECTO: MIGUEL ARTIÑANO  
LUZARRAGA

En estos momentos en que la escasez de solares en Madrid para la construcción de viviendas hace necesaria la urbanización de nuevas zonas y la transformación de otras, es de gran interés estudiar las orientaciones que marcan las obras en curso, pues si bien es verdad que los proyectos han de atenerse a los pies forzados de la parcelación actual, las nuevas Ordenanzas, y sobre todo, las aspiraciones, que no cabe duda alientan los arquitectos de mejorar las condiciones de la vivienda en todos sus tipos, y pueden apreciarse en muchos proyectos, dan lugar a plantas de evolución, que deben estudiarse con todo cuidado, tanto por los arquitectos en general como por los encargados de la técnica municipal y Comisaría de Madrid. Es evidente que son los arquitectos los que han de pro-



Planta general de pisos.



Planta de áticos.

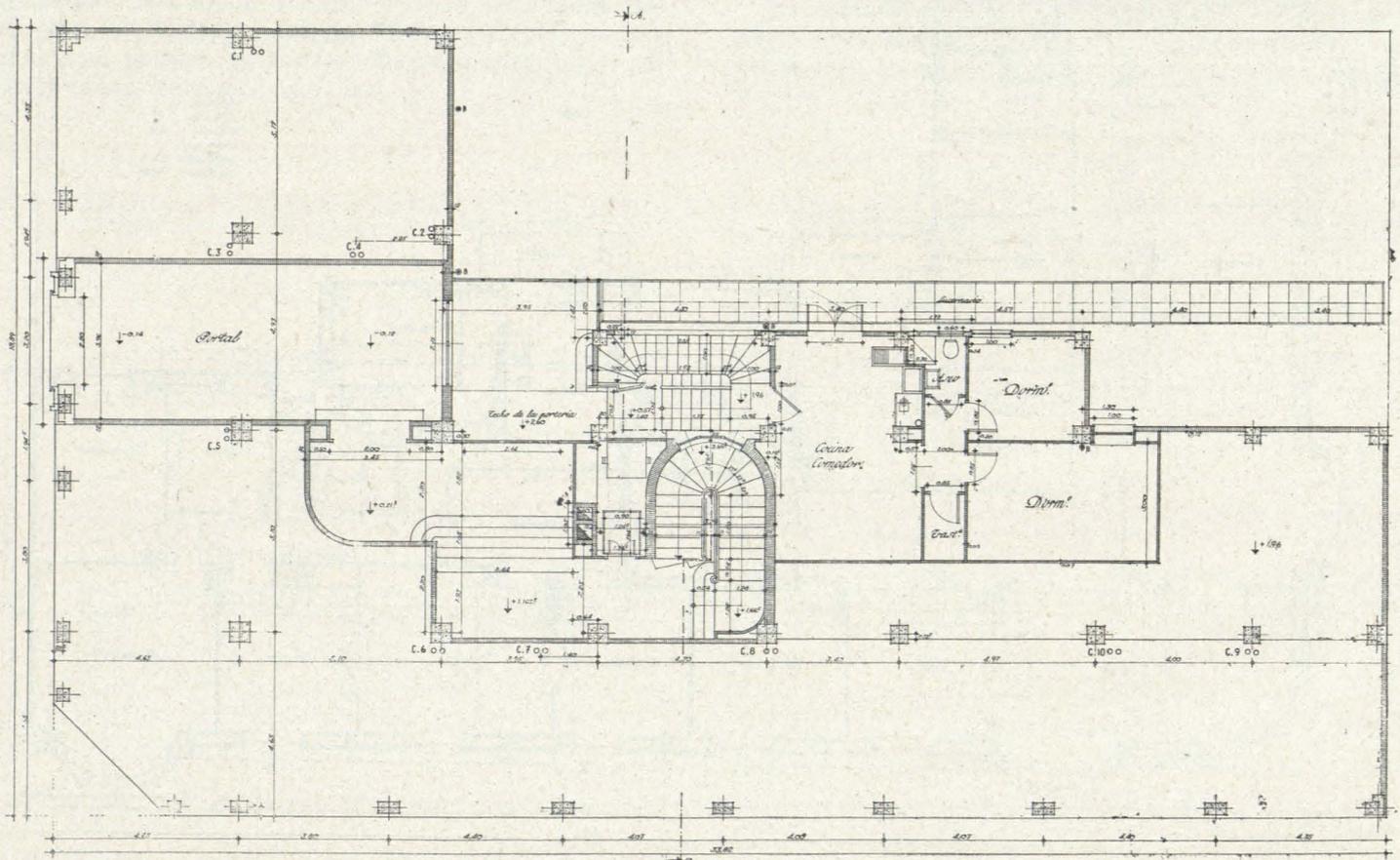
yectar las nuevas casas, y sus orientaciones actuales esconden las ideas que se han de desarrollar en el futuro.

Por esta razón es muy útil el propósito de ARQUITECTURA de publicar casas de vivienda urbana en la mayor cantidad posible, y es la causa de no habernos negado a publicar estas dos casas de Gurtubay, 3, y Velázquez, 87, terminadas en 1944 la primera y en 1945 la segunda, ya que si no tienen ningún interés especial que las haga merecedoras de su publicación, son al fin y al cabo dos casas proyectadas de acuerdo con las exigencias del momento.

Las dos son de una categoría que ha merecido mucha

atención a los propietarios y constructores desde 1939 hasta hoy y en las que más dinero ha sido invertido por la iniciativa particular. Es una categoría difícil de definir, en estos días de reajuste económico y social que vivimos.

En 1936 podrían clasificarse por su superficie y terminación como de medio lujo, pero en la actualidad más bien merecen el calificativo de casas de lujo, ya que los alquileres son superiores a los que pueden pagar gran parte de las familias que en 1936 las hubieran ocupado, pues estas familias no han aumentado en general sus ingresos en la misma proporción en que han subido los precios.



Entreplanta.

Por ello creemos que, *de momento*, el mercado de este tipo de vivienda se agota y vemos iniciarse la tendencia a nuevos tipos, como son la casa de gran lujo y la casa de apartamentos.

La primera tiene un mercado reducido, y la segunda creemos que está en un caso parecido, pues la familia española no está organizada para la vida en apartamentos más o menos espaciosos; y aunque existe un mercado para esta clase de alojamientos, muy corrientes en el extranjero, tampoco creemos que ha de constituir la masa de construcción en un porvenir inmediato.

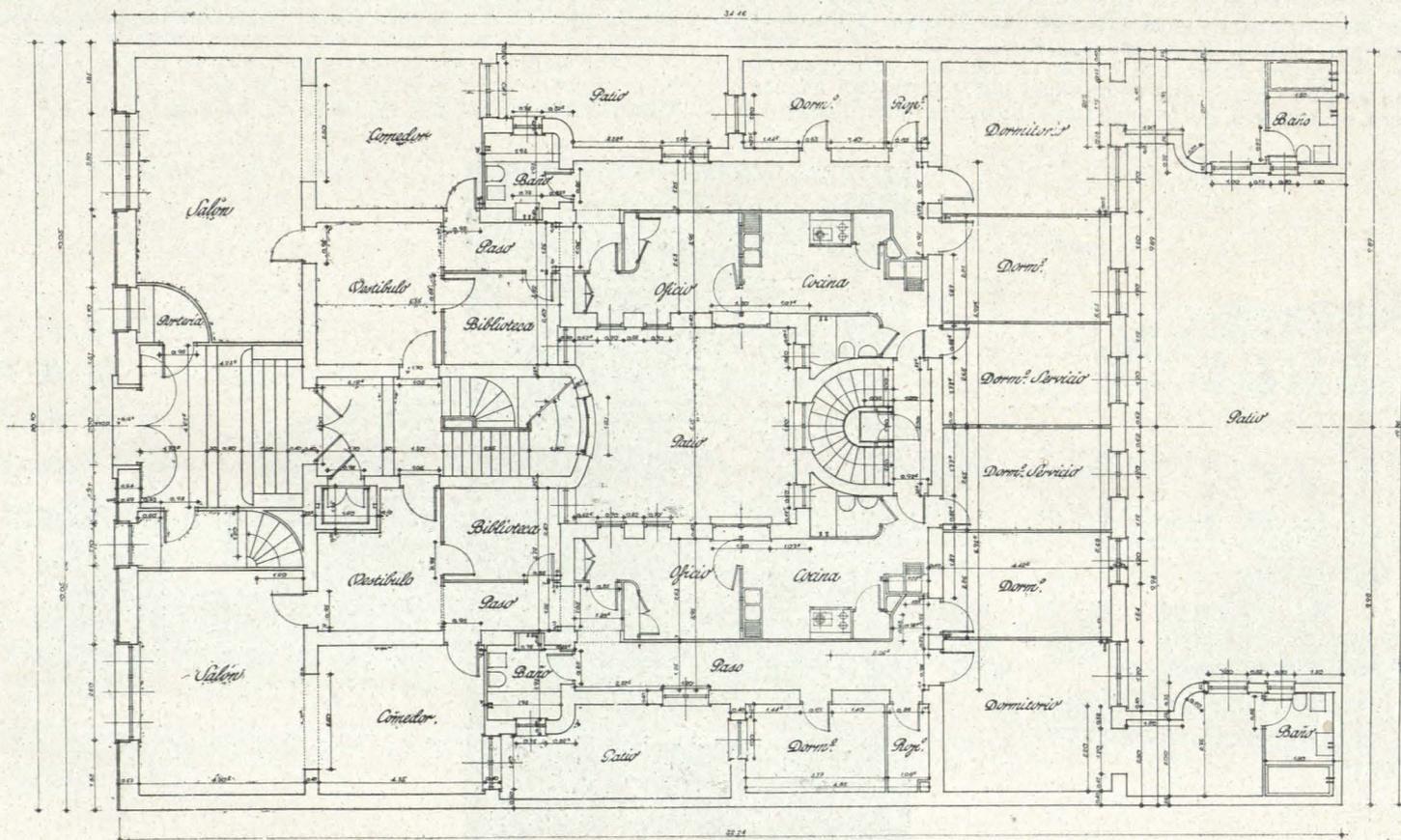
La casa destinada a la clase media en sus diversos grados, es la que ofrece un campo más amplio a la iniciativa particular; pero es necesario llegar a tipos de vivienda que tengan las condiciones precisas para su utilización por la familia normal española, y estén más a su alcance desde el punto de vista económico. Habrá que reducir superficies, dosificar cuidadosamente el lujo de terminación, y, sobre todo, llegar a distribuciones que permitan vivirlas con agrado a las personas que han de ocuparlas, aunque para las mismas represente (como ocurrirá en la mayor parte de los casos) una disminución de su nivel de vida.

No pretendemos en estas cortas líneas tratar del problema planteado en la construcción de viviendas urbanas por la iniciativa particular, sino únicamente indicar que por su importancia debe ser estudiado, y deben dejarse oír las opiniones de los arquitectos que, por su categoría profesional, están a la cabeza de la profesión. Esperamos ver publicadas no sólo estas opiniones, sino también sus realizaciones y proyectos.

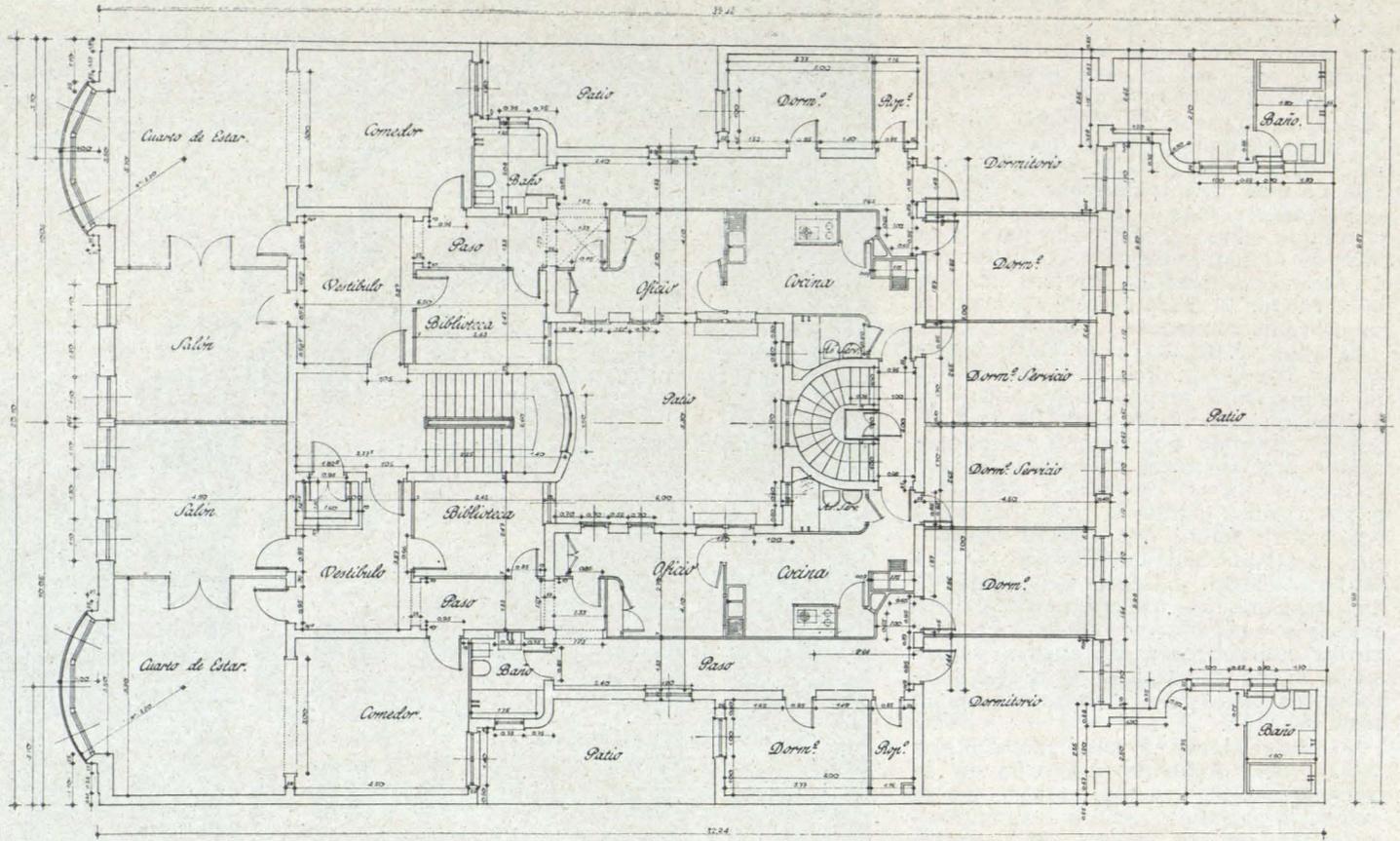
Damos a continuación algunos datos sobre las dos casas que publicamos. La de Gurtubay, comenzada en 1942, es, tanto por su estructura como por su planteamiento, de tipo que pudiéramos llamar antiguo. Su estructura es de muros de ladrillo cerámico y losa nervada de hormigón armado de 50 centímetros de altura y del ancho del muro. Su distribución, a base de patio central, del que toman luces las dos escaleras, principal y de servicio, produce zonas bastante oscuras en los locales que dan a este patio en los pisos bajos. Los patios laterales se introducen (a costa de re-



Fachada a la calle Gurtubay.



Planta baja.



Planta con pisos.

ducir el central a las mínimas dimensiones permitidas) como recurso para situar el comedor en comunicación con el cuarto de estar, por medio de una embocadura y con luz de la calle a través de éste.

La superficie construida es de 500 metros cuadrados por planta y la del solar 650 metros cuadrados. Su terminación y su construcción, muy cuidada. Las rentas que se pagaron a su terminación en abril de 1944 fueron de 1.500 pesetas al mes los pisos normales y 1.300 los bajos, es decir, 6 pesetas por metro cuadrado y mes.

La casa de Velázquez evita el patio central, proyectándose un solo patio de gran superficie en relación con la edificada, abierto a las medianerías, para su mancomunidad con los vecinos (en este caso, por ser casa de esquina, no le afecta el patio de manzana).

El tipo de distribución es fundamentalmente distinto, y es preciso unir las dos escaleras, tomando la principal luces de la de servicio. No existe otra forma de resolver la casa, cuya distribución en esquema sea la casa de dos crujiás, tenga dos viviendas por planta y escalera principal y de servicio. La supresión de la escalera principal es buena solución para casas de "dos crujiás" y dos cuartos por planta. El acceso principal vertical se realizaría en el mismo lugar que ocupa la escalera principal, por un amplio rellano que comuniqué por puerta con la escalera de servicio, de la cual tome luces y al cual llegaría el

ascensor, que se utilizaría tanto para subir como para bajar.

Con esta solución, las segundas luces tienen mucha menos importancia y la iluminación es mucho mejor, tanto porque el espacio a iluminar es mucho menor como por la mayor superficie de cristal que puede colocarse en las puertas de comunicación de este rellano, con el correspondiente de la escalera de servicio, que puede ser utilizada en caso de necesidad, saliendo de la vivienda por la entrada principal. Los prejuicios sobre posible desvalorización de la finca por el público acostumbrado a las dos escaleras en casas de cierto lujo, hizo desechar esta solución, que probablemente llegaremos a ver realizada mucho en el porvenir.

La superficie edificada por planta es de 475 metros cuadrados, y renta por planta, de 4.500 pesetas mensuales (2.700 el piso grande y 1.800 el pequeño), algo más de 9 pesetas por metro cuadrado y mes. La casa se alquiló en la primavera de 1946.

Su estructura es de hormigón armado, suelos de losa nevada formada por ladrillos huecos dobles de 40 centímetros de longitud. Muros de ladrillo macizo y hueco de medio pie, formando por medio de cámaras de aire los lienzos en que se precisa espesor para alojar las persianas enrollables, en los demás forrados de corcho y tabique inmediatamente encima de éste. Su terminación, la normal hoy en Madrid en casas de este tipo.

