

CASA DE VECINDAD EN MADRID

Eugenio M. de Aguinaga, Arquitecto

Se trata de un edificio destinado a viviendas en número de cuatro por planta. El número total de éstas es de cinco y un ático, lo cual da un total de 24 viviendas y, además, la planta baja, destinada a tiendas, de las que se proyectan cinco, de diferentes dimensiones, y vivienda de portero, y un sótano dedicado a los servicios de trasteros (uno por vivienda), calefacción central, carbonera, leñera, sótanos de las tiendas y un garaje para uso de los inquilinos con entrada en rampa por el punto de cota más baja en la calle.

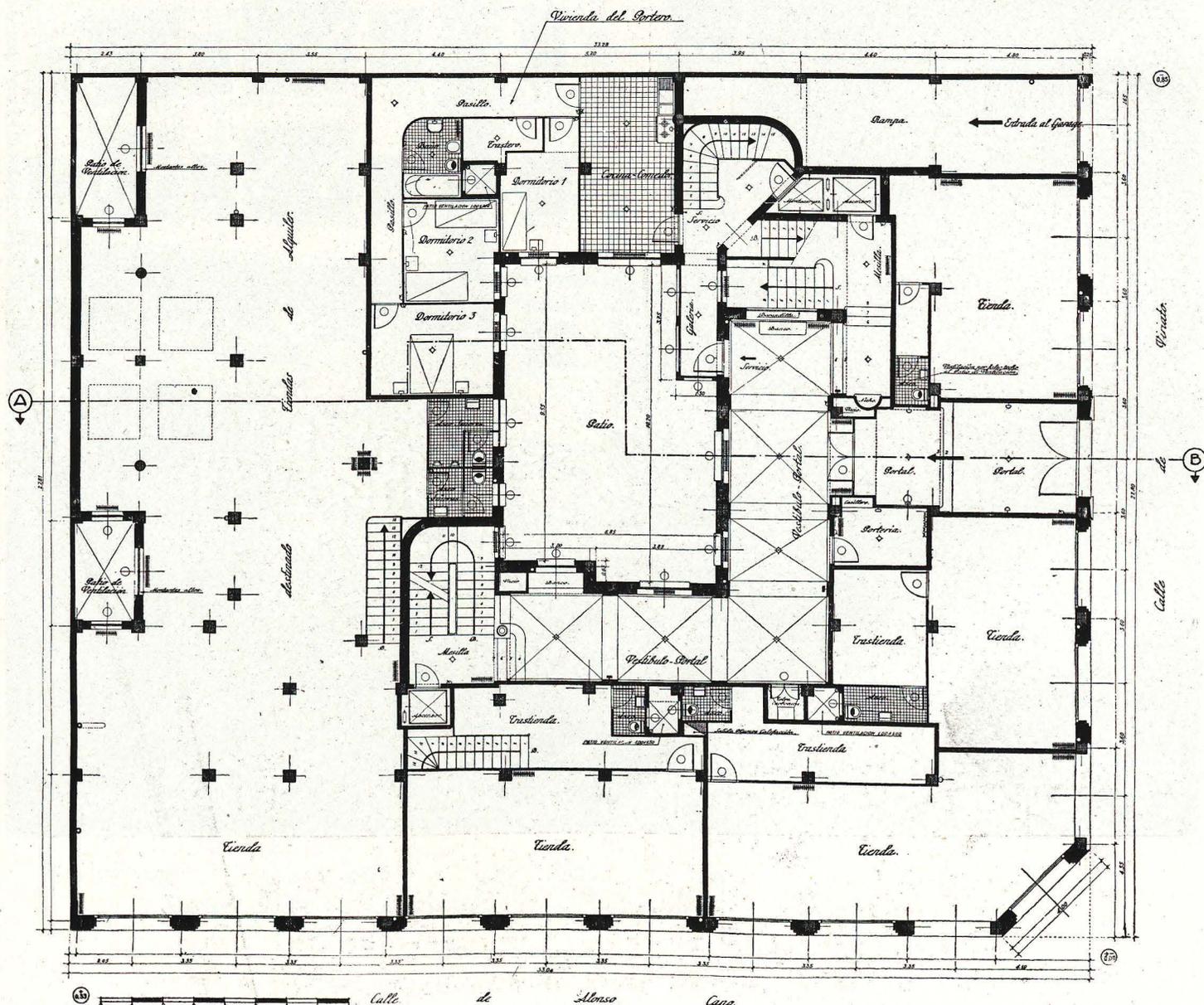
La planta de viviendas viene a formar dos casas dobles. La primera de ellas (viviendas A y B de los planos) tiene para su acceso una escalera principal y otra de servicio, con sus correspondientes ascensores, y un programa de habitaciones como sigue :

Vivienda tipo A.

- Vestíbulo.
- Hall bar.
- Sala de estar.
- Comedor.
- Cinco dormitorios principales.
- Dos baños principales.
- Cocina.
- Office.
- Dormitorio de servicio.
- Aseo de servicio.

Esta vivienda tiene tres huecos al exterior formados por una ventana, un mirador y un balcón solana.

Planta baja.





Vivienda tipo B.—El mismo programa que la vivienda tipo A, pero sin vestíbulo, pues se entra directamente al hall.

Esta vivienda tiene siete huecos al exterior, constituidos por tres miradores, tres ventanas y un balcón solana.

La otra casa doble tiene para su acceso una sola escalera, con un solo ascensor, si bien del descansillo de la escalera se puede entrar a cada vivienda por una entrada principal y otra de servicio. El programa de distribución es así:

Vivienda tipo C.

- Vestíbulo.
- Sala de estar con chimenea.
- Comedor.
- Cinco dormitorios principales.
- Un baño principal.
- Cocina.
- Office.
- Dormitorio de servicio.
- Aseo de servicio.

Esta vivienda tiene cinco huecos al exterior, de los cuales dos son miradores y tres balcones solana.

Vivienda tipo D.—Tiene el mismo programa que el tipo C, pero solamente dos huecos al exterior, de los cuales uno es mirador y el otro ventana.

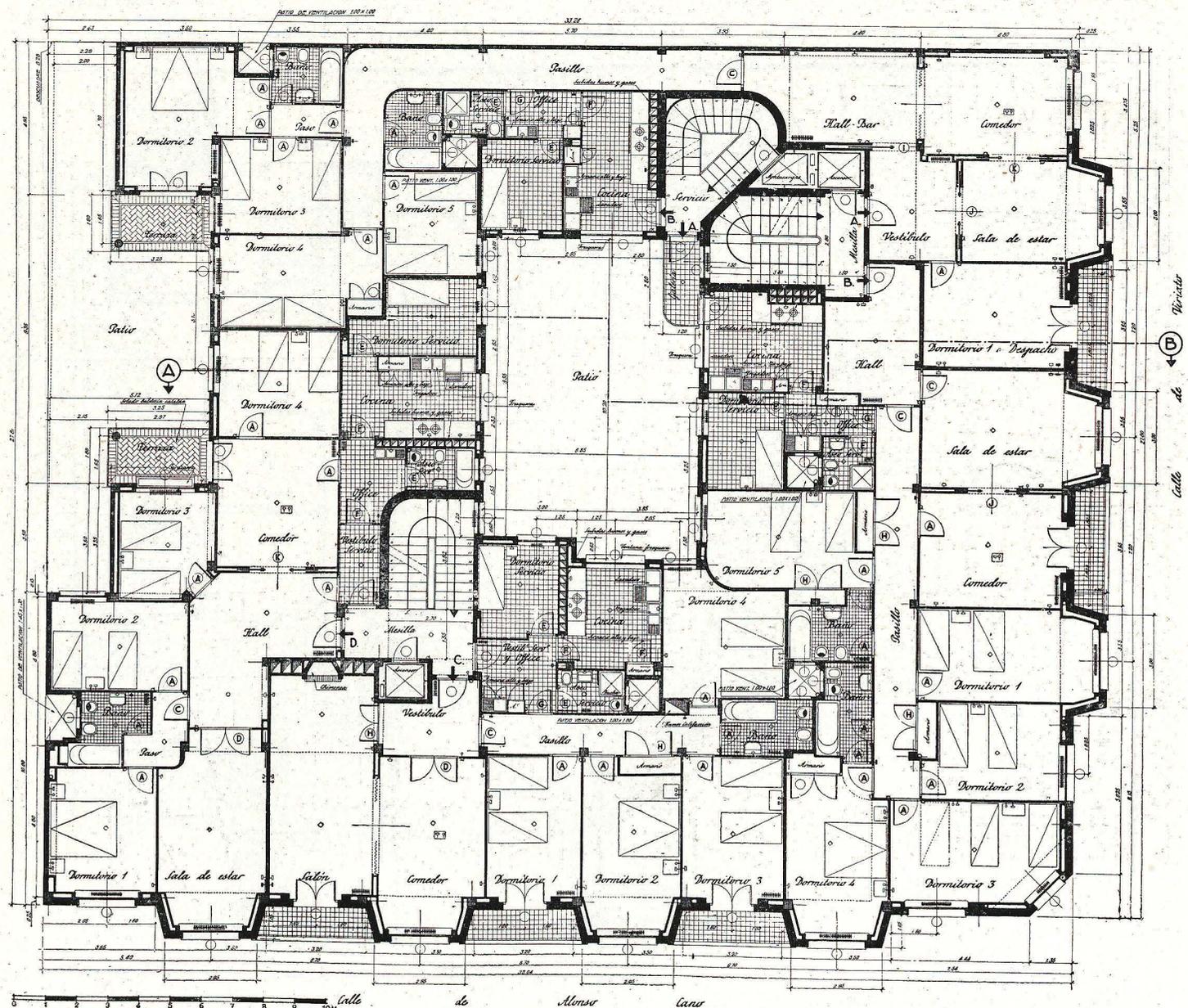
La planta de áticos tiene una superficie construida en la que no se llega a la línea de fachada más que en

un tercio de la longitud de ésta en cada calle. La distribución de estas viviendas es igual a la planta general de pisos en todas las habitaciones del interior del solar, es decir, que no dan a fachada. En las exteriores se desarrolla, como es natural, un programa más reducido, ya que no se ha querido disminuir la superficie de habitaciones sino el número de éstas. Así, las viviendas que en los pisos generales son de cuatro o cinco dormitorios, en la planta de áticos son de tres o cuatro, respectivamente.

Toda esta distribución que hemos descrito es iluminada y ventilada interiormente por medio de dos patios, uno de ellos central de 6,85 metros por 10,25 metros, y otro lateral de 5,12 metros por 9,38 metros. Además se han proyectado para la exclusiva ventilación de cuartos de baño siete patiejos, por lo menos de la dimensión mínima reglamentaria de 1 x 1.

A todas las viviendas descritas y sus correspondientes servicios se entra desde la calle mediante un solo portal situado en el eje de la fachada a la calle Viriato. Este portal se desarrolla con un amplio vestíbulo en forma de pasaje, ricamente abovedado y con iluminación directa desde el patio central, con el que se llega a las escaleras proyectadas para el servicio de las cuatro viviendas. Esta solución es muy conveniente puesto que el portal así descrito tiene una dimensión y empaque de que hubiera carecido cada uno de los dos portales que hubiera podido también proyectarse, al mismo tiempo que permite aprovechar al máximo el desarrollo de fachada en planta baja destinado a tiendas de alquiler.

Planta de pisos.



SOLUCIONES ESTUDIADAS Y NO ACEPTADAS

En cumplimiento de los deseos del propietario me preocupé fundamentalmente desde el primer momento en trazar una planta con la que, al lograrse el máximo de habitaciones y, por tanto, de viviendas adecuadas al barrio en que está situado el edificio, se obtuviera un probable interés al capital invertido que permita su construcción con buenos materiales, eficientes instalaciones, esmerada mano de obra y un perfecto acabado, que redundará no solamente en su buen aspecto exterior y «confort» interior para el inquilino, sino que proporcionará al propietario un fácil entretenimiento y conservación.

Hasta aceptar definitivamente la solución desarrollada se tantearon y croquizaron estas otras soluciones:

1.^a Una casa doble y otra sencilla. Se desechó por resultar unos pisos de excesiva categoría para el emplazamiento del edificio.

2.^a Dos casas dobles, cada una con su patio central. Fué una solución algún tiempo tenida en cuenta y eliminada, finalmente, por obtenerse poco desarrollo de fachada a patio y, por tanto, una desproporción entre la superficie construída y la superficie iluminada.

4.^a Dos casas dobles con un patio exterior a fachada y otro interior. Esta solución producía unas consecuencias opuestas a la anterior, ya que toda la superficie construída era prácticamente iluminable y con muchas habitaciones en fachada, pero no resultaban más

que tres viviendas de cuatro dormitorios principales y una de tres.

COMPOSICION ARQUITECTONICA DE FACHADAS

En edificios cuya planta es de tipo estrictamente utilitario, como el que nos ocupa, la fachada es siempre un resultado de la ordenación interior muy difícil y casi siempre perjudicial de disfrazar.

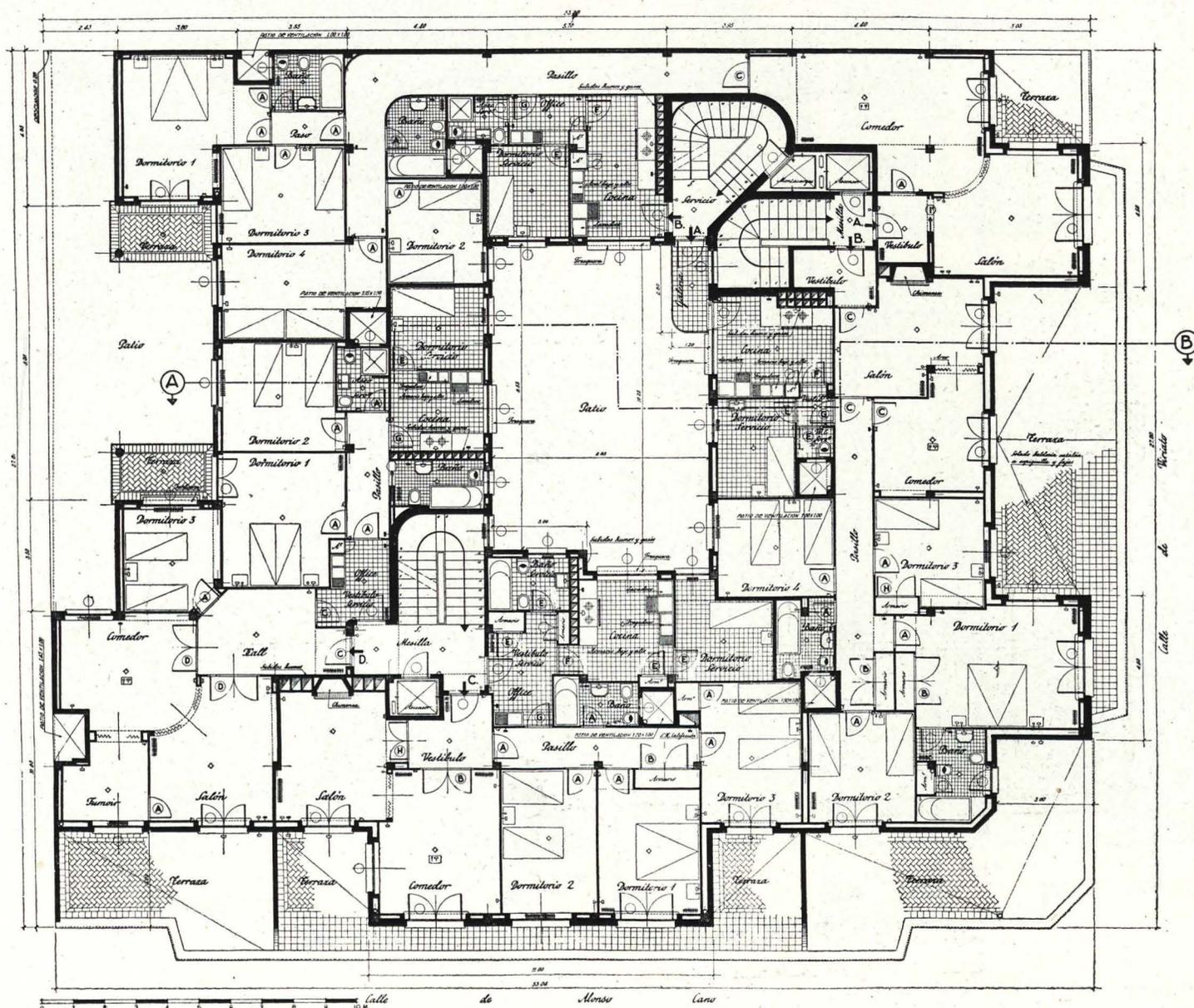
En este caso se ha buscado fundamentalmente disimular los miradores adelantando las antepechos de la solana a su mismo plano para obtener un paramento continuo, con entrantes en lugar de un paramento discontinuo con salientes.

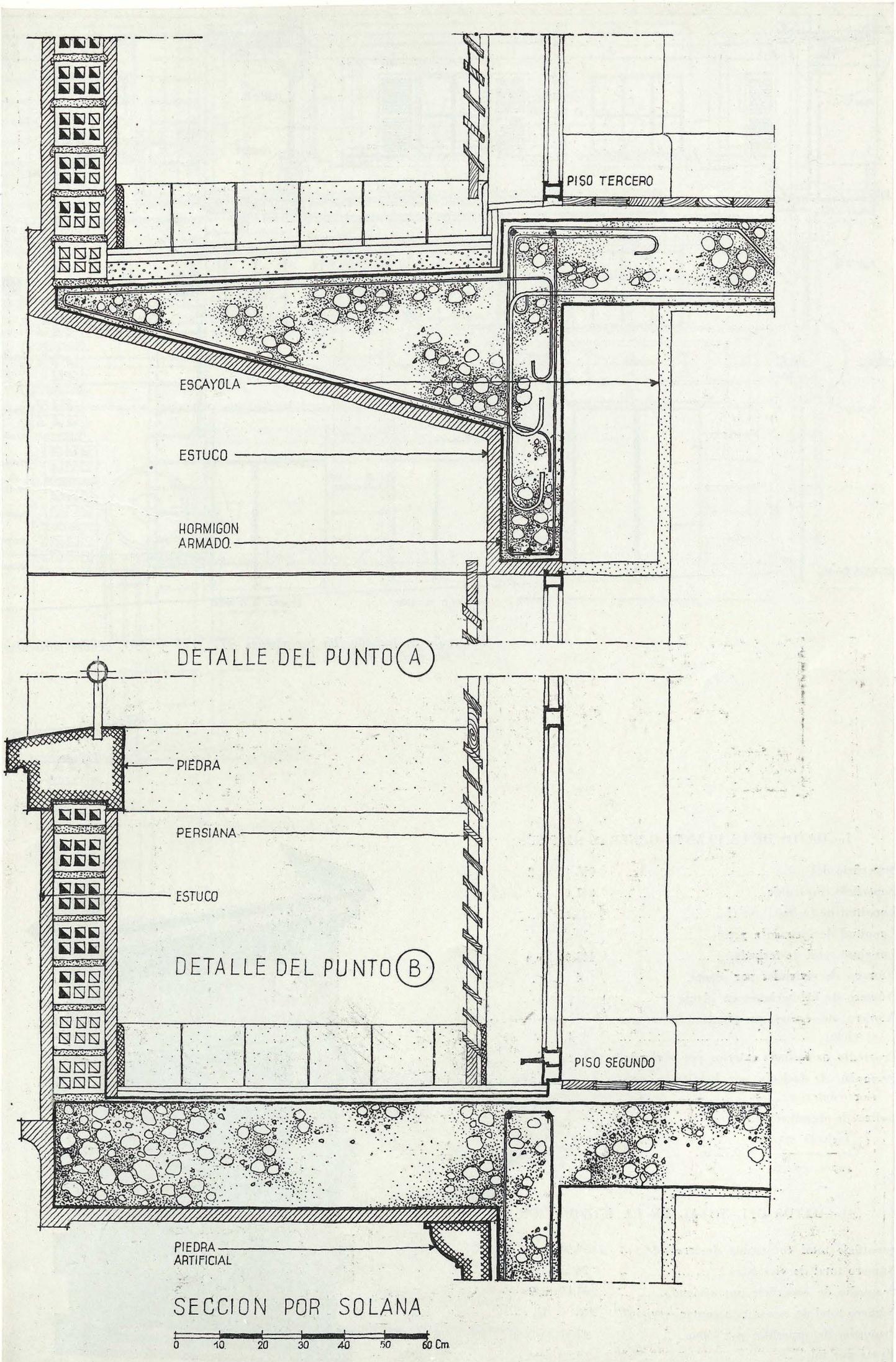
Un carácter de tranquilidad se ha intentado lograr resolviendo la planta con un módulo constante entre ejes de huecos y un mismo tipo de éstos para cada caso. Es decir, un tipo de ventanas, uno de miradores, uno de solanas y uno de balcones.

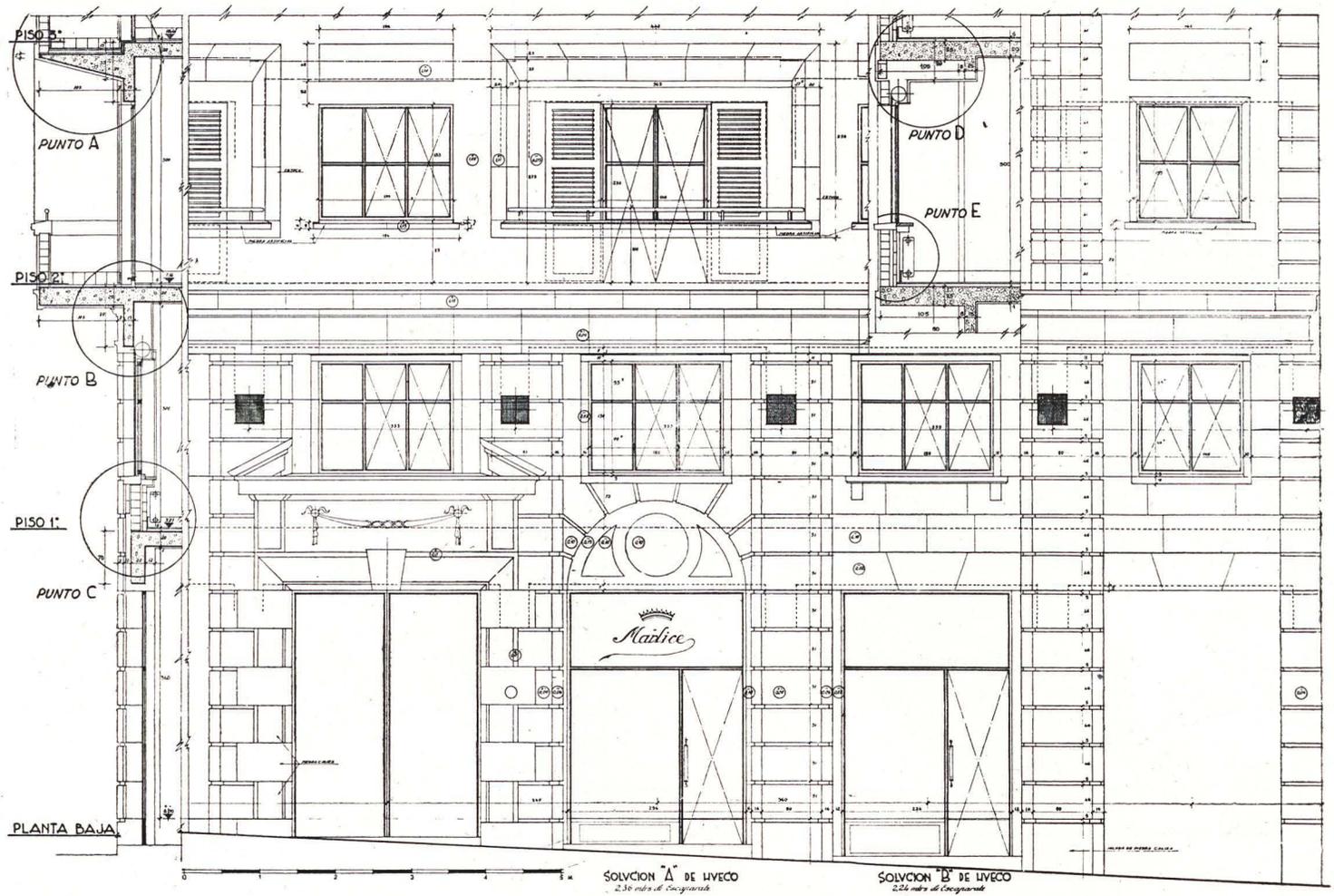
Las dimensiones de cuerpo saliente en la planta de áticos son, en un caso de aprovechamiento máximo como éste, fijas, según las Ordenanzas municipales. Aceptado esto, se han centrado estos elementos con sus respectivos ejes de fachada, contribuyendo así a la armonía perseguida.

Nada más sino esto he pretendido, y el resto estará a cargo de los inquilinos con el adecuado adorno de las solanas mediante flores y el encanto indudable, en estos climas, del empleo de toldos y sombrillas.

Planta de áticos.







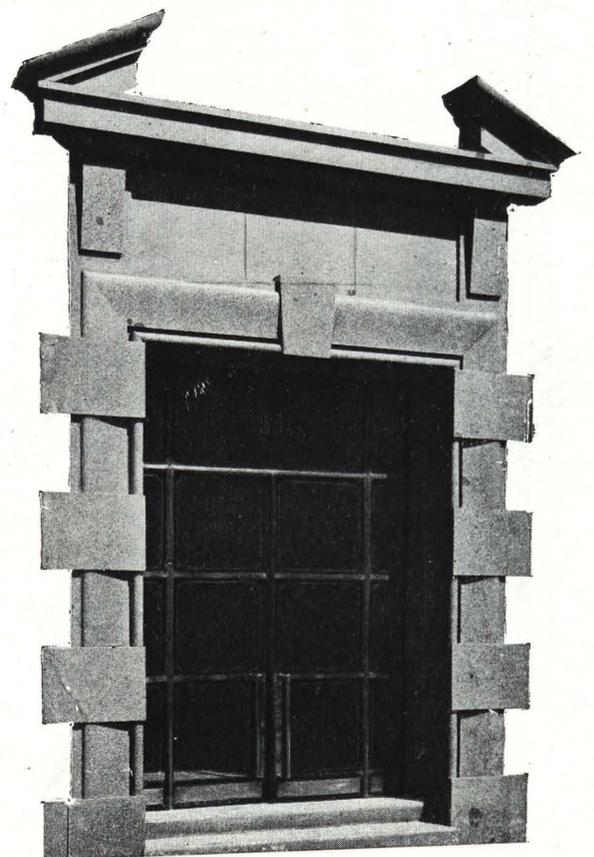
Detalle de fachada. En las páginas 377, 379 y 380, detalle particular de los puntos A, B, C, D y E.

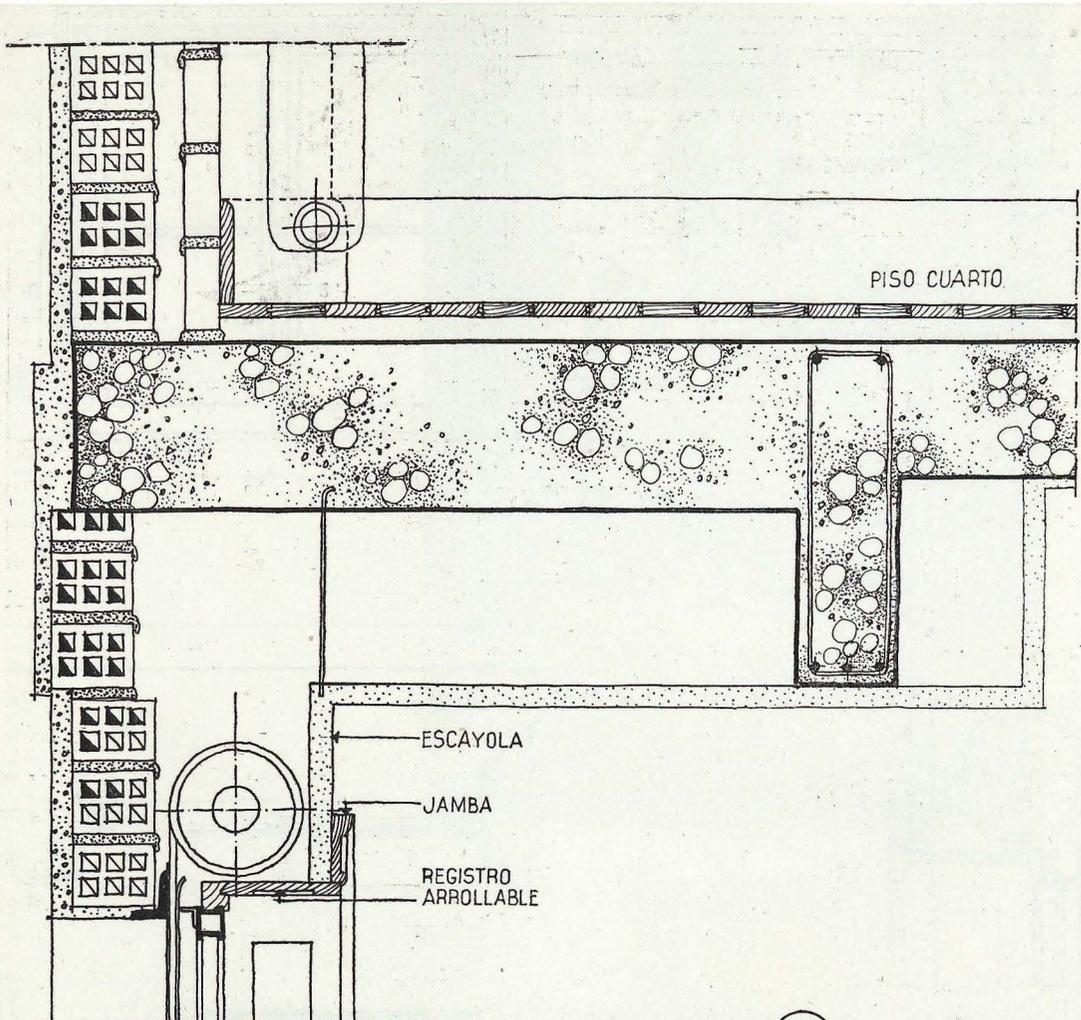
I.—DATOS DE LA PLANTA GENERAL DE PISOS

Superficie del solar	918,47 m/2	
Superficie construída.....	841,80 »	= 91 %
Longitud de fachada exterior	63,44 m.	
Longitud de fachada a patios.....	59,65 »	
Longitud total de fachadas.....	123,09 »	
Número de viviendas por planta.....	4 U.	
Número de habitaciones en planta	34 »	
Número de camas en planta (sin contar servicio).....	36 »	
Promedio de fachada exterior por vivienda.	15,86 m.	
Promedio de fachada por habitación exterior e interior.....	3,62 »	
Indice de iluminación:		
fachada ext.		
———— = 0,75 m.	0,75 m. por m/2	
super. const.		

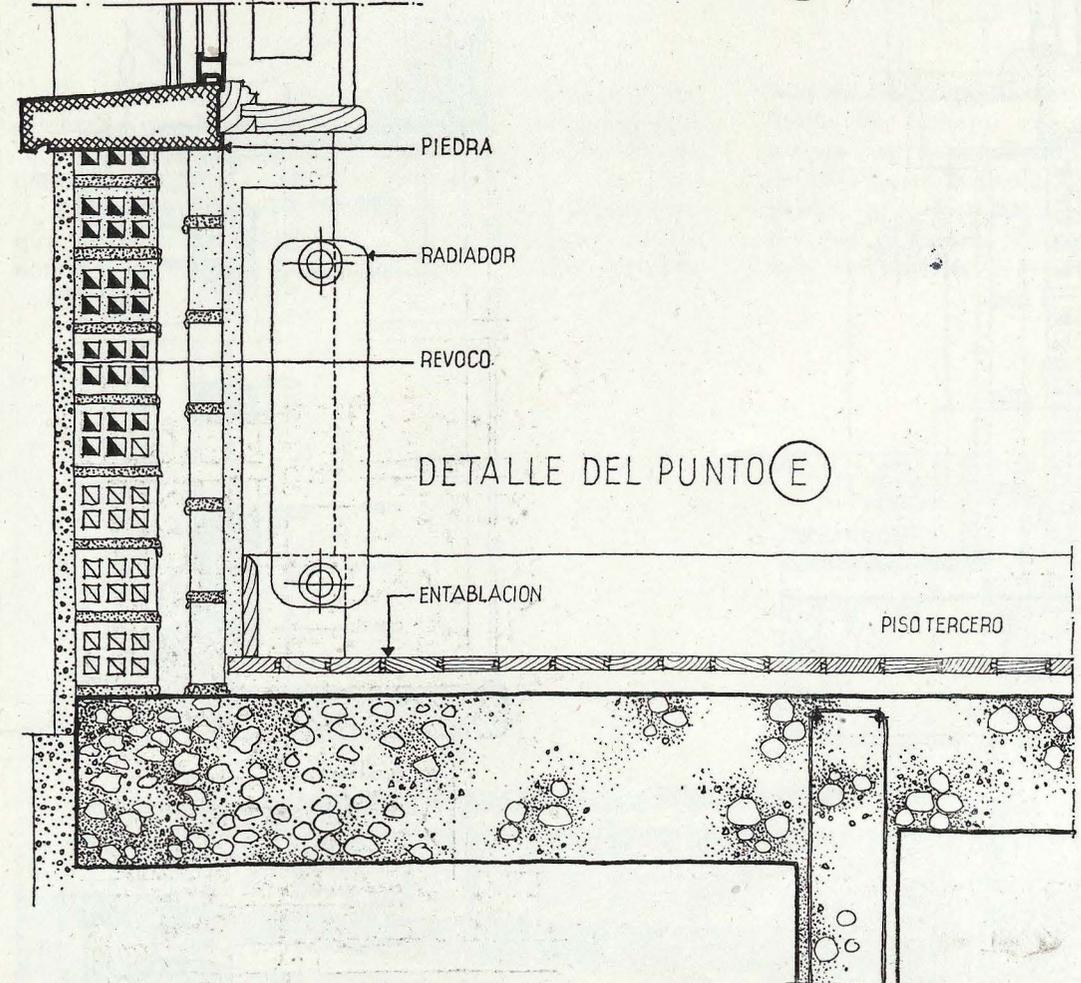
II.—DATOS DEL TOTAL DE LA EDIFICACION

Superficie total construída desarrollada.	6.650,94 m/2
Número total de viviendas.....	24 U.
Promedio de superficie por vivienda.	203,82 m/2
Número total de camas (sin contar servicio).	208 U.
Promedio de superficie por cama.	23,51 m/2
Renta por m ²	9,30 ptas.



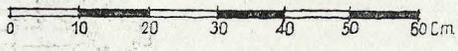


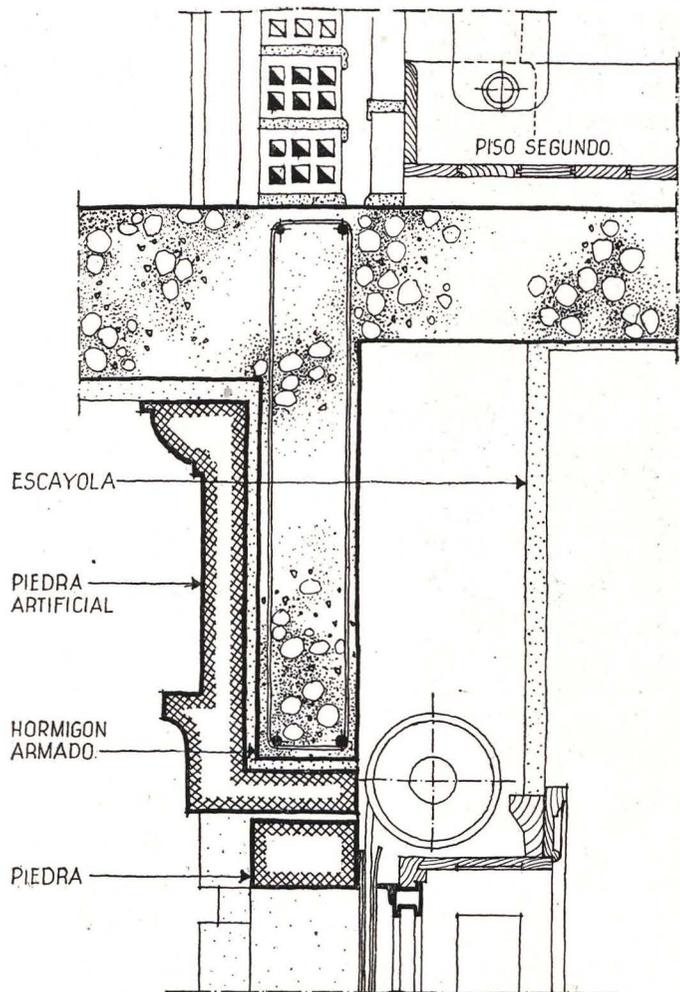
DETALLE DEL PUNTO (D)



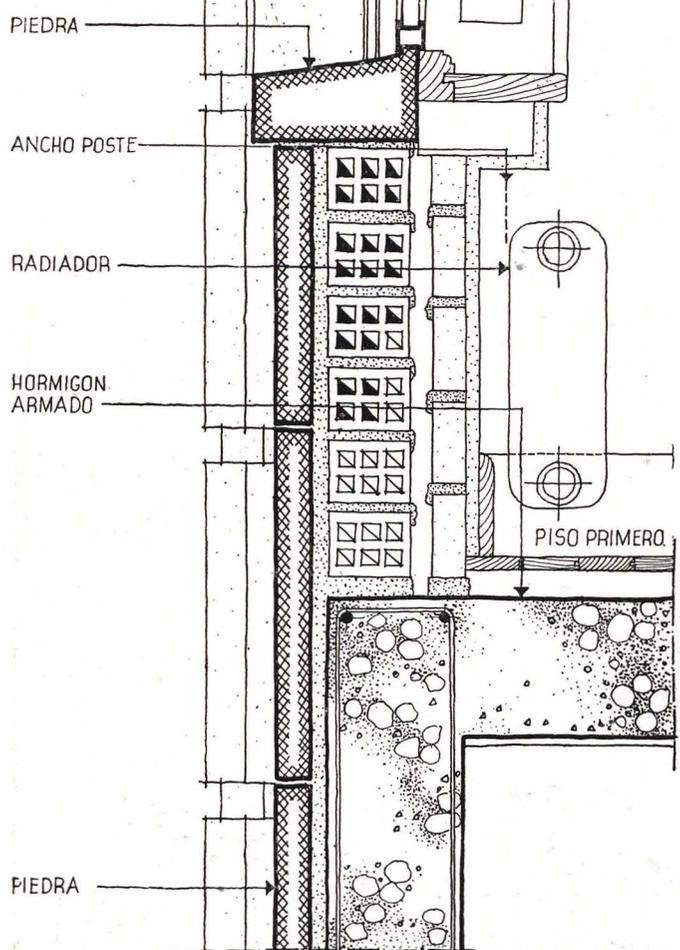
DETALLE DEL PUNTO (E)

DETALLE POR MIRADOR

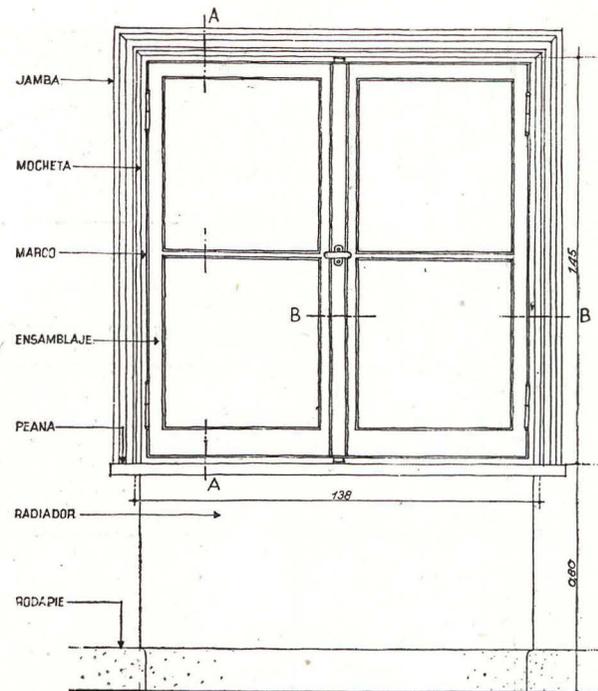
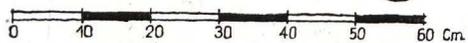




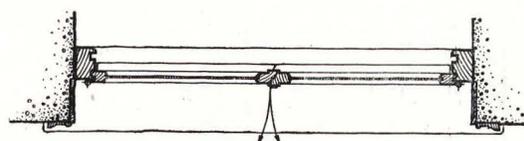
DETALLE DEL PUNTO B



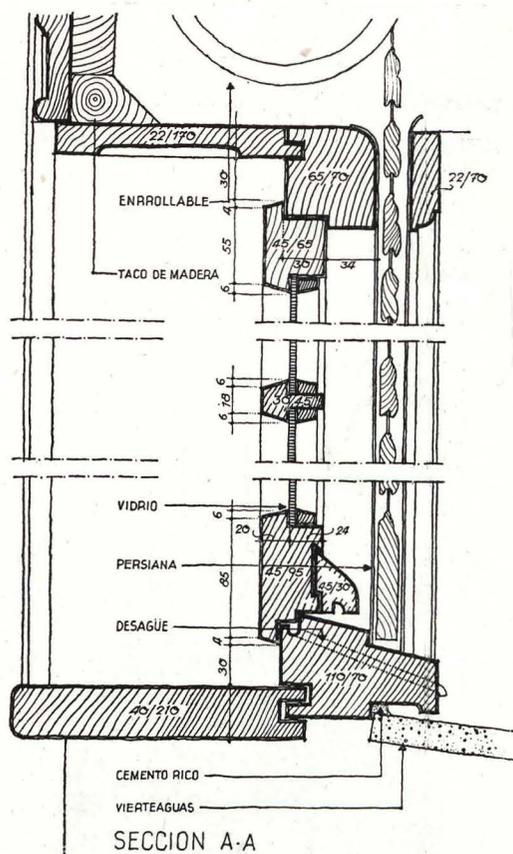
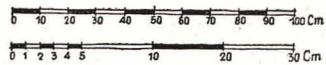
DETALLE DEL PUNTO C



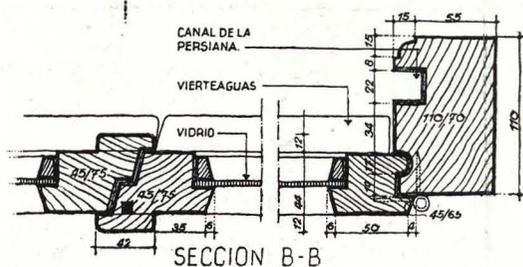
ALZADO



PLANTA



SECCION A-A



SECCION B-B