

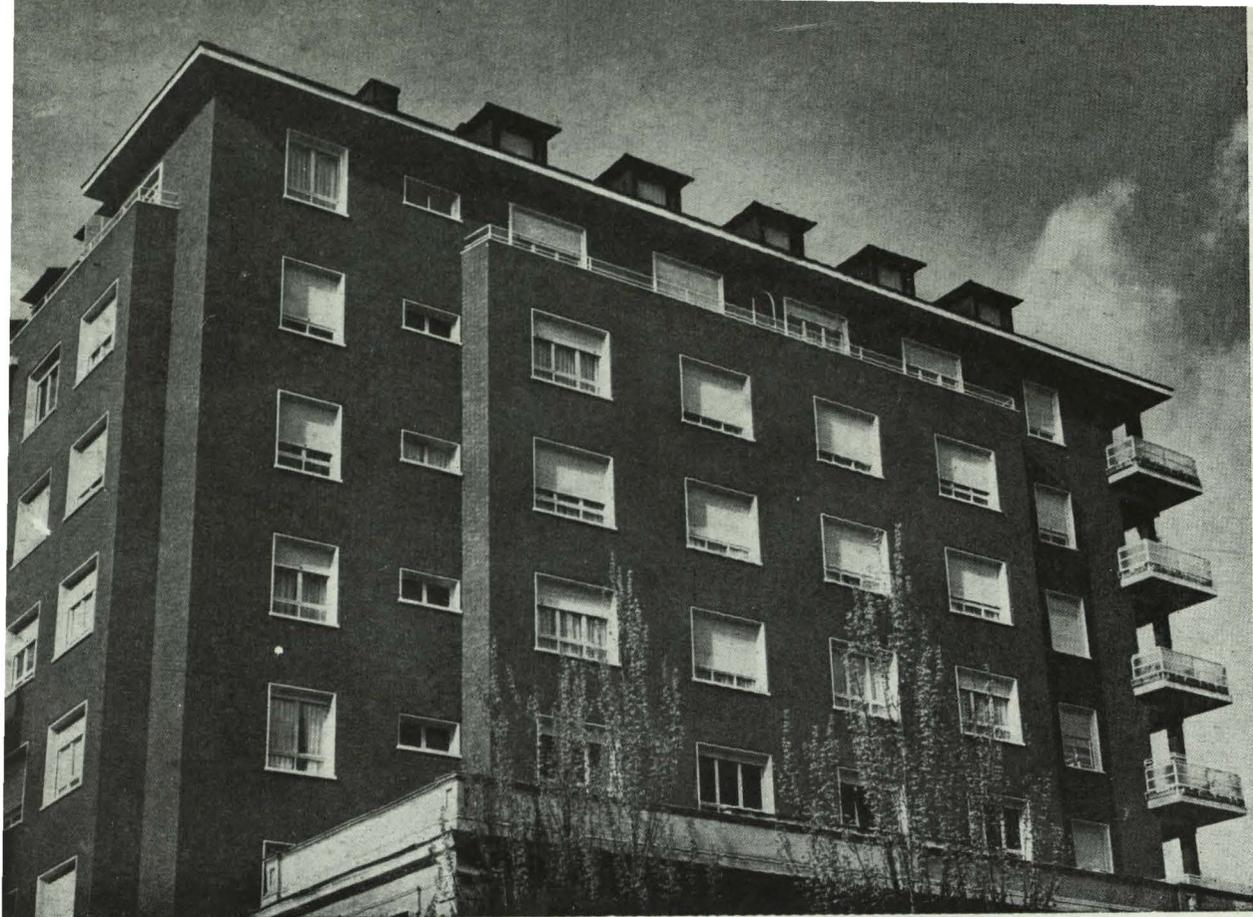
## Edificio de viviendas en Madrid

Arquitecto:  
Eugenio de Aguinaga

El solar disponible para la construcción de este edificio de viviendas reúne óptimas cualidades, ya que,

además de ser de esquina, con una fachada de 74,25 m., a la calle de Núñez de Balboa, y 28,08 m. a la de

Juan Bravo, estaba situado en una manzana regida por la Ordenanza número 8 de transformación, que



*Fachada a la calle de penetración.*

obliga a dejar unas calles de penetración de 7,50 m., con lo cual se obtenía una nueva fachada, que mejoraba las condiciones del solar.

La superficie total de éste es de 2.146,14 m<sup>2</sup>.

El año 1947 decidió la propiedad levantar un edificio, compuesto por cuatro casas dobles de viviendas y una de departamentos amueblados, todo ello destinado al alquiler, modalidad que en aquella época se estimó preferible a la hoy llamada "propiedad horizontal".

La paralización de los negocios inmobiliarios, ocurrida en 1947, dejó en suspenso este primitivo plan de edificación, y, en 1952, se estudió una nueva solución, que ha sido ejecutada, reduciendo el programa a un bloque de solamente tres casas dobles, destinadas una al alquiler y dos a la venta por pisos. El Ayuntamiento de Madrid obligó a los propietarios a conservar el patio abierto proyectado en la antigua solución, si es que se quería continuar disfrutando de la compensación de alturas concedida. Este patio abierto, que se juzgaba imprescindible para el proyecto de las cinco casas dobles, no era tan adecuado para el realizado de solamente tres casas dobles; pero,

sin embargo, fué mantenido tras un estudio, que demostraba las ventajas de una mayor superficie total desarrollada.

El acceso a las tres casas se hace mediante tres portales, situados en ese patio abierto, habiéndose dotado de escalera principal y de servicio a las casas en venta, y de una única escalera, aunque con ascensor principal y montacargas, a la casa del fondo, destinada al alquiler.

Refiriéndonos a la planta general de pisos, y haciendo uso de la nomenclatura indicada en los planos, las superficies construidas por vivienda son las siguientes:

Vivienda A . . . . .	323,45 m <sup>2</sup>
— B . . . . .	300,65
— C . . . . .	246,37
— D . . . . .	211,63
— E . . . . .	300,01
— F . . . . .	248,27

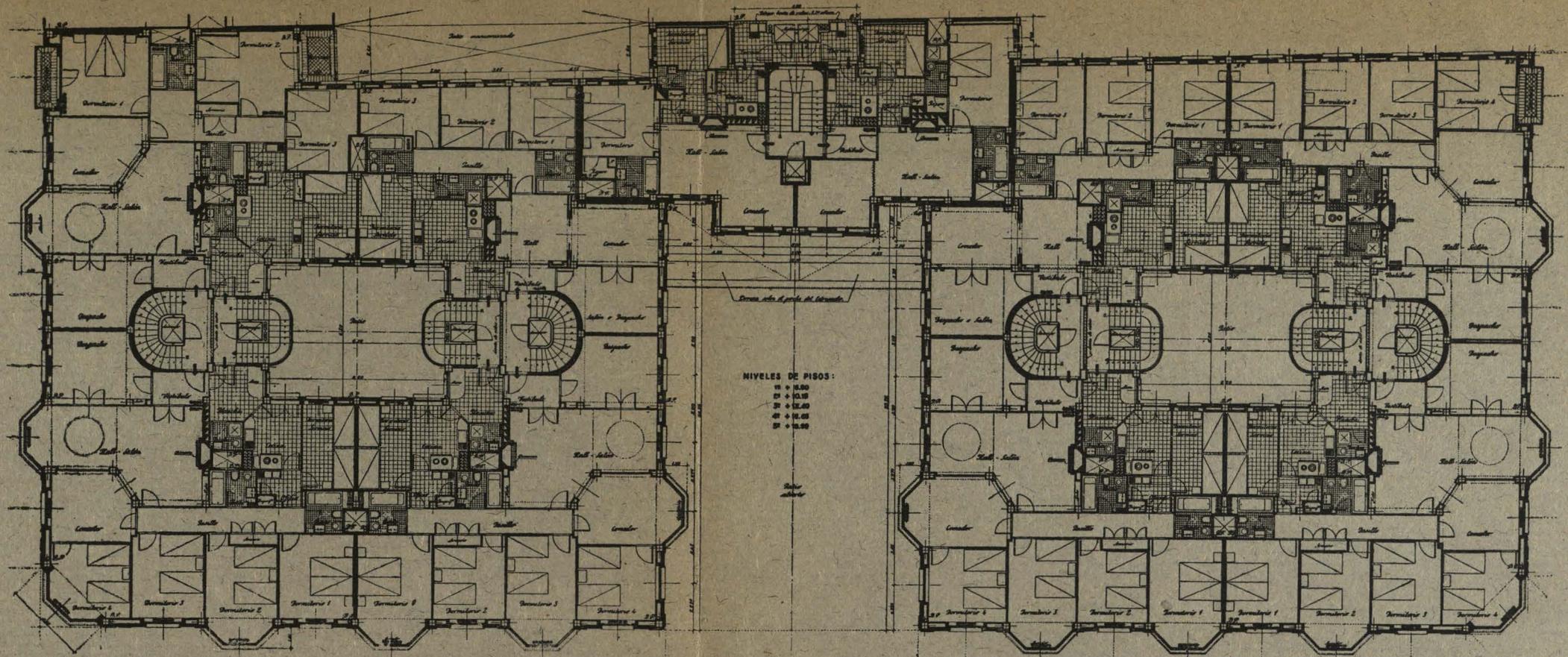
El total de viviendas del bloque es de 54, existiendo además varios locales de oficinas y un garaje en el sótano.

En un primitivo proyecto de la solución ejecutada, los bloques laterales eran prácticamente simétricos; pero durante el transcurso de las obras se introdujo una ligera trans-

formación interior, conducente a establecer las siguientes diferencias:

- a) Las viviendas A y B tendrían una zona de recibo que serviría de paso para alcanzar los dormitorios, y, en cambio, en las viviendas E y F no se daría esta circunstancia, con lo cual se ganaba en independencia, aunque se perdía algo la amplitud de la zona de recibo.
- b) En las viviendas A y B se desglosaba de la zona de dormitorios uno o dos con su baño, que formaban un departamento independiente con acceso desde el vestuario, y en las viviendas E y F todos los dormitorios quedaban agrupados, sin establecer esta diferencia.

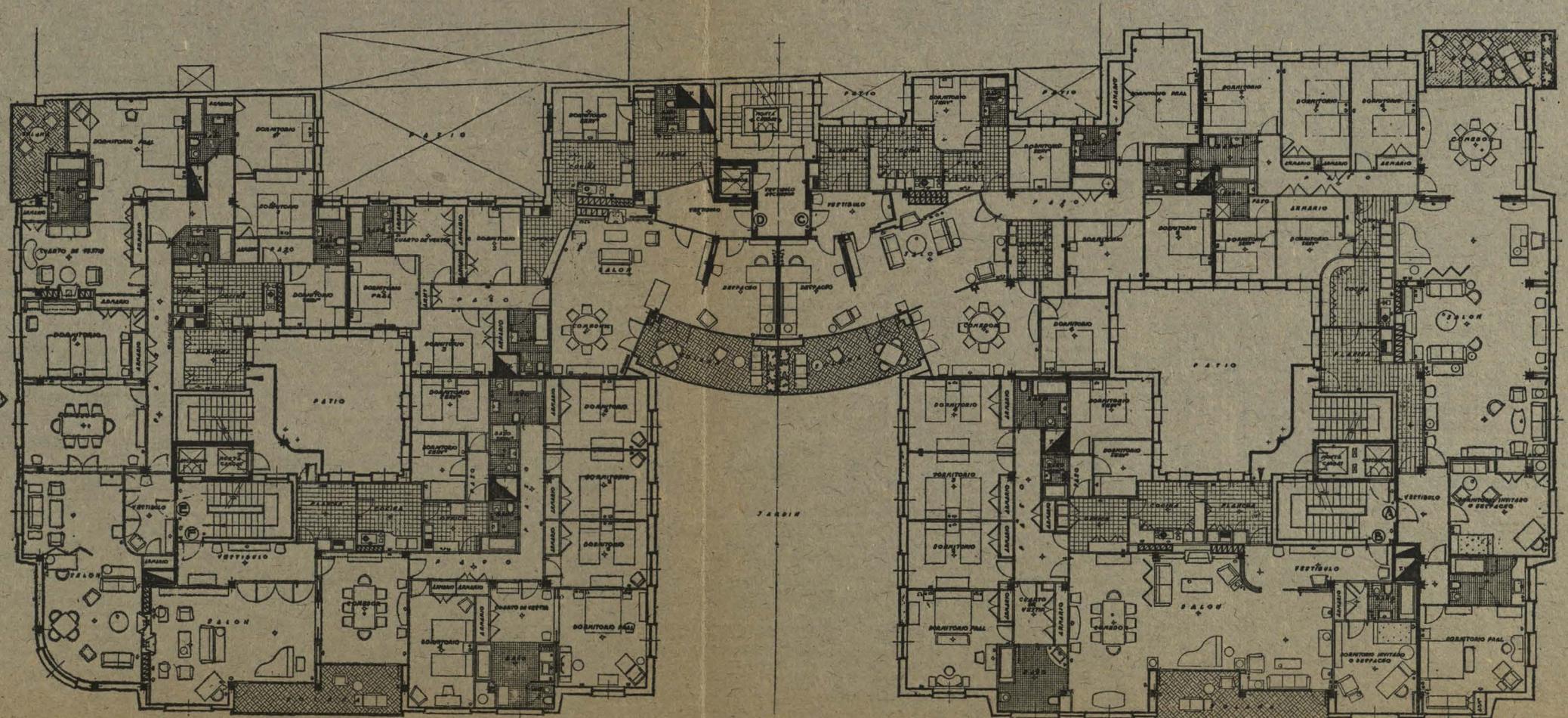
La realidad ha demostrado que es prudente establecer variantes, ya que aquellos que han adquirido pisos no se han manifestado francamente ni en uno ni en otro sentido, decidiéndose unos por un tipo de vivienda y otros por el opuesto. Se ha comprobado, sin embargo, en todo caso el atractivo ejercido por los cuartos de baño exteriores, y tratados con cierta amplitud de dimensiones y lujo de materiales.

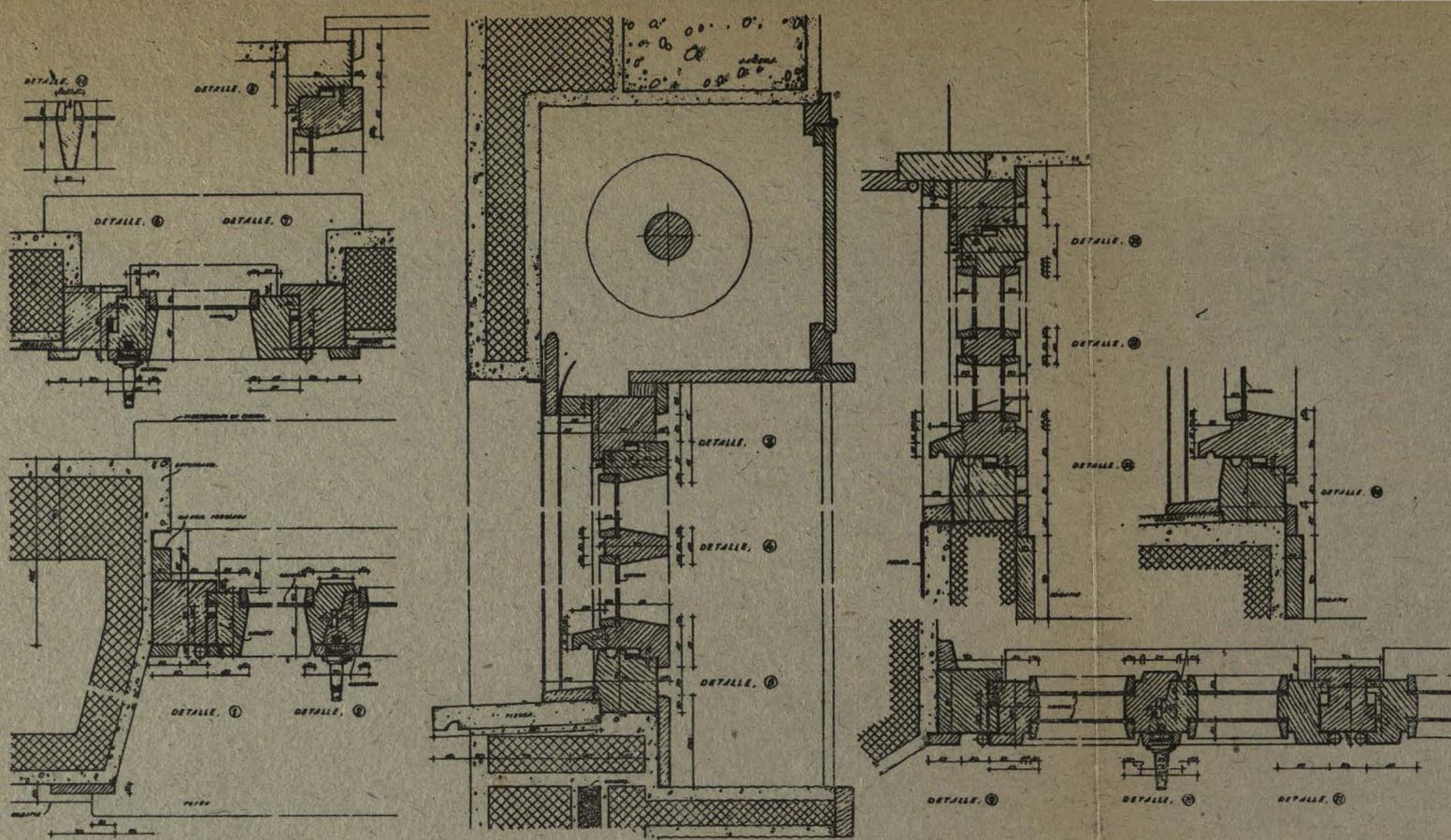


Primera solución.

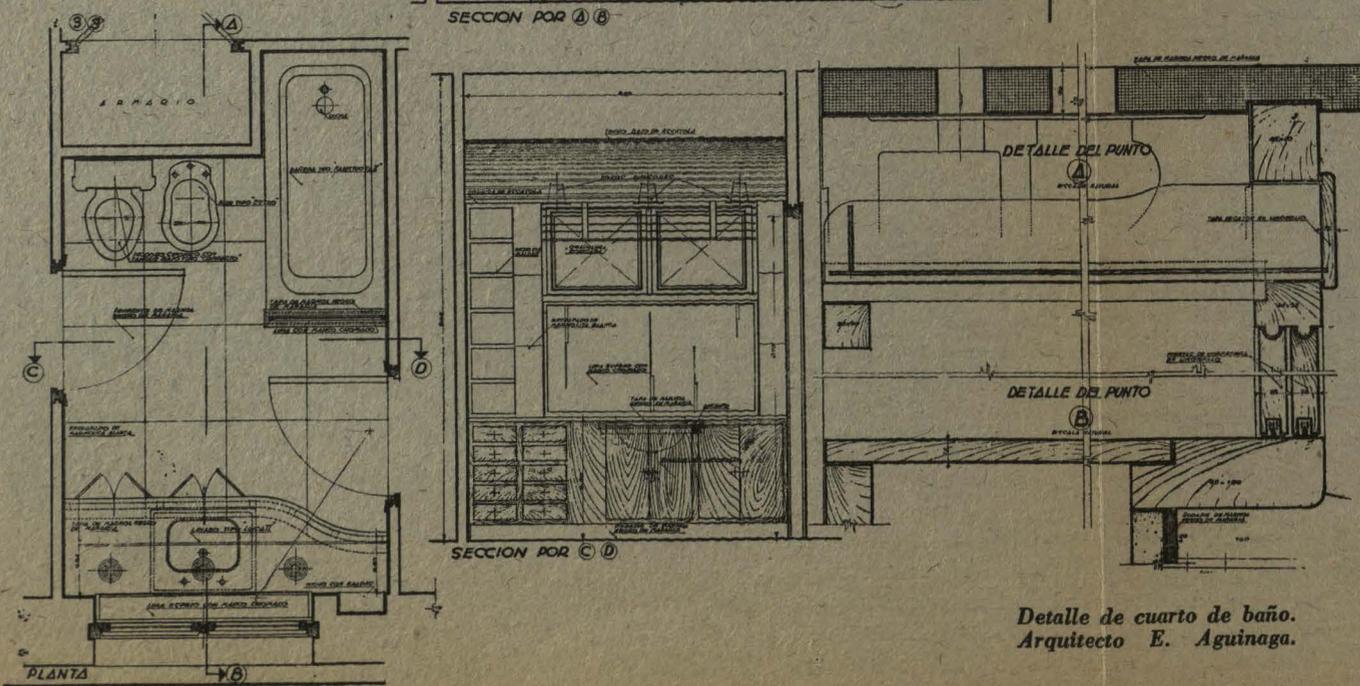
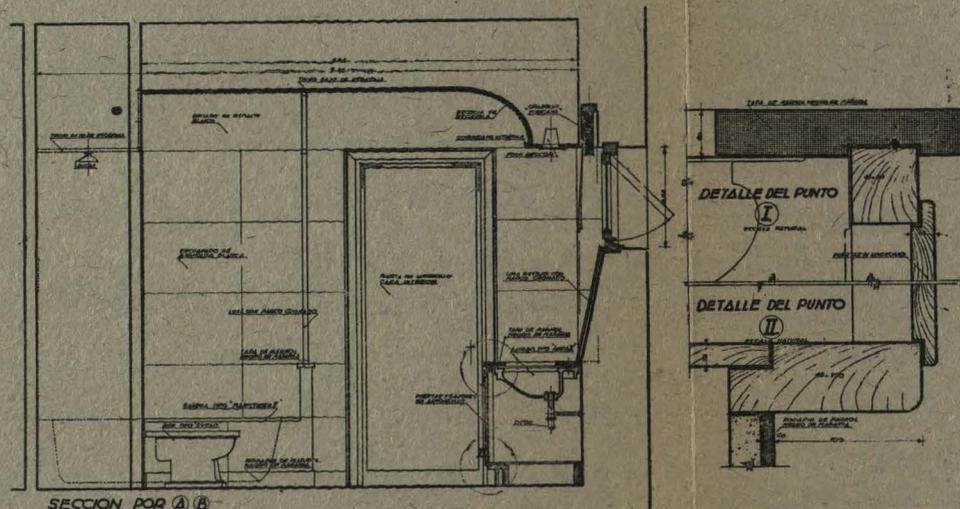
Planta de la primitiva solución, estudiada en 1947, que corresponde a un bloque compuesto por cuatro casas dobles de viviendas y una de departamentos amueblados en el fondo del patio abierto, todo ello destinado al alquiler. Modalidad que en aquella época pareció la más conveniente a la propiedad.

Solución definitiva.





Detalle de carpintería.  
Arquitecto M. Artiñano.



Detalle de cuarto de baño.  
Arquitecto E. Aguinaga.