

Viviendas en Madrid

Arquitecto: Julio Cano Lasso



(Fotos Pando.)

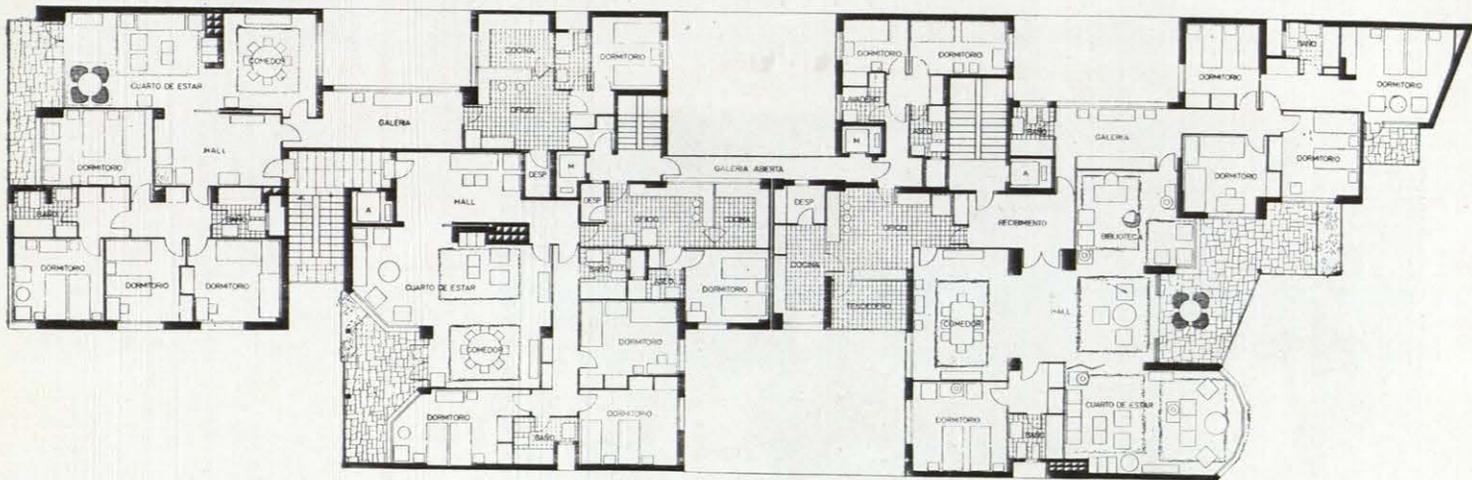
En la casa de Espalter, 8 y 10, no ha habido cliente, y verdaderamente el cliente es algo que se echa mucho de menos, aunque sólo sea para descargar en él las culpas y la responsabilidad. El cliente deja un gran vacío. Cuando se proyecta para un cliente, gran parte de ese número abrumador de incógnitas e indeterminaciones que se presentan a un arquitecto cuando se enfrenta con un papel en blanco quedan eliminadas.

En los casos como éste, en que se construye una casa con veintitantas viviendas para la venta, la sombra del cliente pesa sobre el arquitecto, pero es sorda y muda hasta el final. Sólo entonces, a la hora de ven-

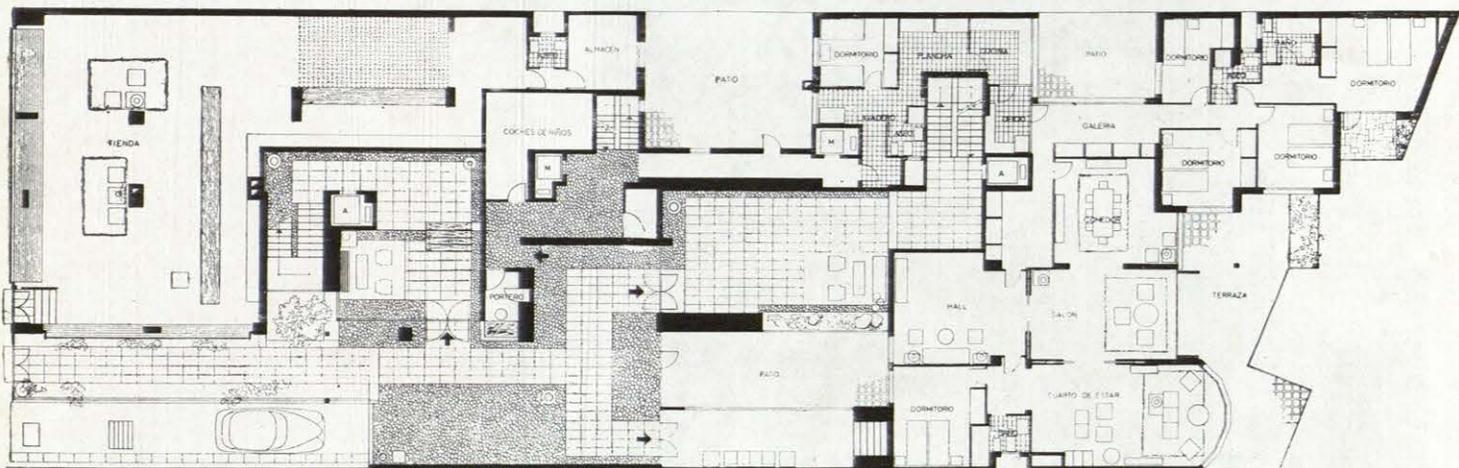
der, cuando los aciertos y errores se han consumado, deja oír su voz.

Naturalmente obras de este tipo que requieren la movilización de un capital importante son, al mismo tiempo que una empresa arquitectónica, una empresa financiera, y el arquitecto siente el peso de la responsabilidad de haber embarcado a un grupo de amigos en tiempos difíciles y circunstancias fluctuantes en una aventura cuyo éxito o fracaso depende casi exclusivamente de su acierto.

Frente a la idea que el arquitecto tiene de la futura evolución de la sociedad y de sus formas de vida están las realidades y exigencias del momento; frente a los



Planta de pisos.



Planta baja.

gustos y conceptos del arquitecto están los gustos y conceptos de la sociedad para la que se construye. El autor teatral, el pintor, el artista en general, al correr el riesgo de desagradar, ponen en juego algo exclusivamente suyo; en el caso del arquitecto la cosa es distinta.

Corrientemente el empresario de la construcción siente desconfianza y temor hacia el arquitecto, porque piensa que éste sólo atiende al aspecto arquitectónico de la empresa, y al decir "arquitectónico" quiere decir más bien "estético", en perjuicio del aspecto financiero, y por ello, con frecuencia, buscan arquitectos que les dejen manos libres. Sería de gran utilidad para la Arquitectura el poder demostrar que no sólo no son incompatibles una buena solución arquitectónica con el éxito financiero, sino que en general una y otra cosa suelen ir emparejadas.

Enfocada así la cuestión, el arquitecto se enfrenta con la necesidad de obtener el mejor rendimiento de un solar en función de su situación y de las Ordenanzas Municipales que regulan su aprovechamiento,

pero teniendo que recorrer a tientas y en la soledad un largo camino.

Existe un matiz de gran importancia que en definitiva suele ser la clave del éxito financiero que determina la categoría de la casa de acuerdo con la calle y barrio en que va a estar situada. Tan malo es construir una casa buena en un sitio que no lo es tanto como lo contrario. Cada barrio tiene un público distinto y hacia él debe dirigirse el arquitecto. En este caso el barrio aconsejaba una casa de calidad. Por otra parte, la situación fluctuante del mercado, regulado por la relación oferta-demanda, aconseja en cada momento distintas soluciones, pero la cosa se hace aún más complicada si se piensa que al proyectar debe preverse la situación del mercado con tres años de anticipación, ya que éste suele ser el tiempo que transcurre desde que se inicia un proyecto hasta que se pone la casa en venta.

Las características poco frecuentes del solar, 20 metros de fachada por más de 60 de fondo, con posibilidad de una segunda fachada al Jardín Botáni-

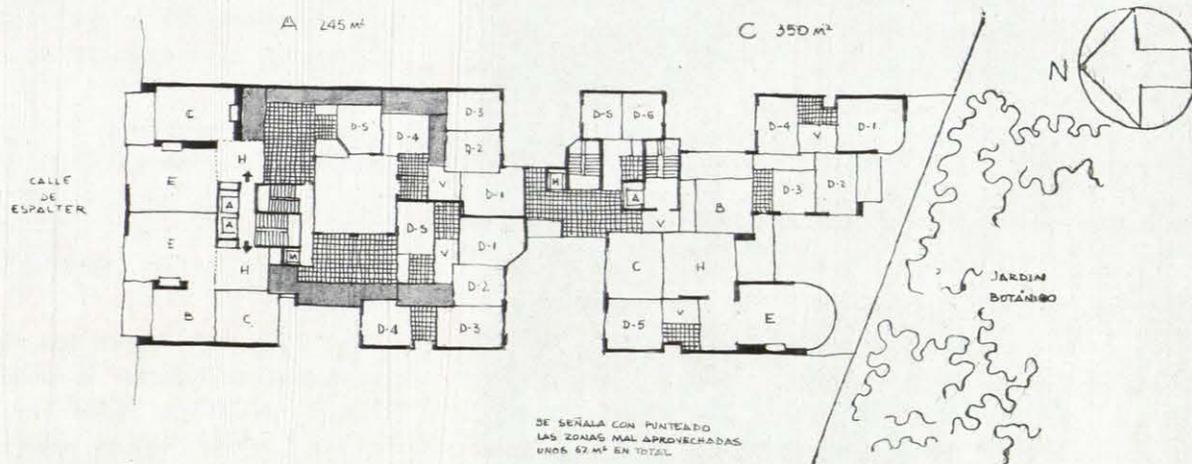
co, determinaron en gran medida la solución adoptada. El escaso desarrollo de fachada y el fondo excesivo aconsejaron un ligero sacrificio de superficie edificada para construir un patio abierto a la calle, mancomunado con la propiedad colindante. El llegar a este acuerdo de mancomunidad obligó a gestiones muy laboriosas y de gran duración.

A veces, como en este caso, una reducción de la superficie edificada no representa pérdida de superficie útil, ya que al conseguirse plantas más compactas y de mayor rendimiento, la superficie perdida lo es principalmente de pasos perdidos. Esta es una reflexión que conviene hacer muchas veces ante la codicia de ciertos propietarios que creen obtener la mejor utilización de su solar, consiguiendo la máxima superficie edificada.

saturación de pisos de lujo, me hacía temer que la venta de esos pisos sería difícil. Además operaba un factor psicológico muy difícil de valorar *a priori*. Los pisos del Botánico, a pesar de sus vistas y de su sol, eran a fin de cuentas unos pisos interiores. Por el contrario, creía que los pisos de 200 m² significaban una oferta que habría de tener gran aceptación, ya que es muy difícil encontrar pisos de esta calidad en un buen barrio y buena vecindad de esa superficie.

En la práctica ha ocurrido todo lo contrario. Los pisos grandes fueron los primeros en venderse, después se vendieron los medianos y de los pequeños todavía queda uno por vender.

Los accesos a las viviendas se resuelven mediante dos escaleras principales y una de servicio común a las tres,



Yo pude llegar a esta conclusión mediante la comparación de distintas soluciones.

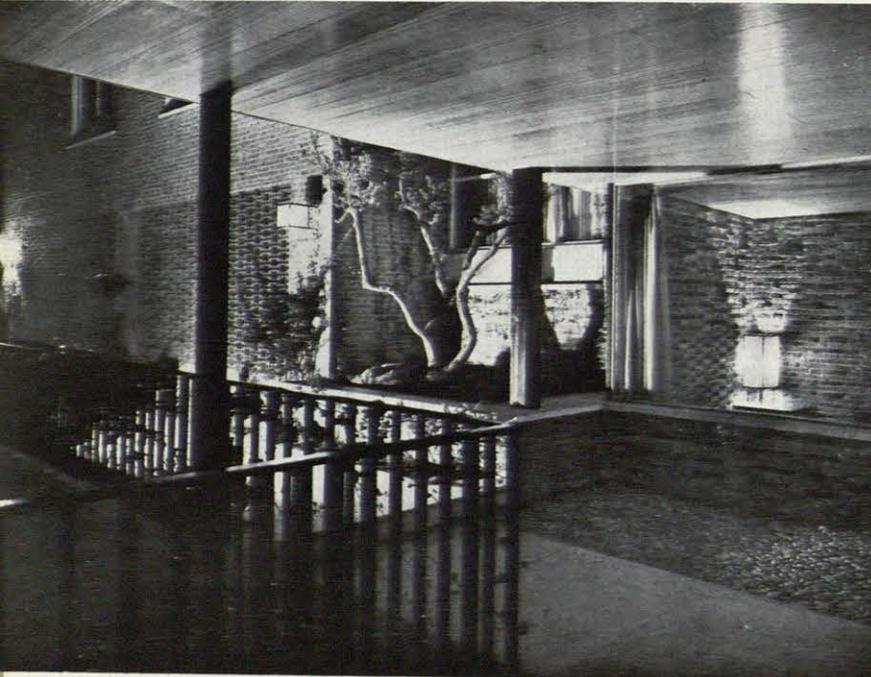
La necesidad de construir un garaje para los usuarios de la casa ante la escasez de éstos en el barrio, y los compromisos contraídos con el vendedor del solar de reservar ciertos locales en la planta baja e inferior, con entrada independiente, impusieron su servidumbre en el esquema general.

Los 800 m² largos de cada planta de pisos podían ser agrupados en varias formas. La duda estaba en decidirse por pisos grandes o por cuatro pisos de 200 m². Se adoptó una solución intermedia con dos pisos a la calle de Espalter de 200 y 240 m² y un solo piso con vistas al Botánico de 370 m². Con ello se aprecia una mayor variedad y se podía captar un sector más amplio de la demanda.

Debo confesar que durante el proyecto y primera fase de la obra los pisos grandes fueron mi preocupación. La rápida evolución de la sociedad hacia formas más simplificadas de vida, la paralización del mercado que precedió y siguió a la estabilización y la creciente

con dos ascensores y dos montacargas. El hecho de que la escalera de las viviendas de más precio se encontrara alejada de la calle más de 40 metros planteó el problema de organizar la planta de portales en forma de que la llegada a esa escalera se hiciera de manera agradable. Ello se resolvió mediante un anteportal semiabierto y dos portales en la forma que puede verse en los planos.

Unas viviendas como éstas, que se construyen para ser vendidas, deben estudiarse en su distribución y carácter de manera que satisfagan la mayor área posible de gustos y necesidades y por ello han de perder forzosamente en personalidad lo que ganan en generalidad. Dentro de la gran diversidad en su composición y necesidades de la familia española se trató de obtener algo así como el factor común a todas ellas. Nos preocupó principalmente: la necesaria zonificación, el equilibrio de superficies entre cada una de esas zonas y relación de superficies entre los distintos locales, poniendo el mayor cuidado en dimensionar las habitaciones de acuerdo con sus respectivas funciones. A la



hora de valorar los resultados, he de confesar que en este deseo de ajustar dimensiones me excedí en los cuartos de baño, que en general han resultado excesivamente reducidos.

En cuanto al sistema constructivo, la mala calidad del subsuelo, constituido por terreno echadizo con corrientes subterráneas de agua, obligó a una cimentación por pilotaje, con la particularidad de hacerse con pilotes de un metro de diámetro. Estos pilotes reúnen varias ventajas: Por su gran sección no necesitan ir armados, lo que representa una economía apreciable; absorben grandes cargas y permiten descender cómodamente por el tubo, como yo hice en varias ocasiones, con lo que es posible conocer con gran exactitud el terreno sobre el cual se cimenta.

La estructura se hizo de hormigón armado, porque en aquel tiempo el coste de las estructuras metálicas era un 60 por 100 mayor que el de las de hormigón y los perfiles metálicos escaseaban.

Los forjados se hicieron con viguetas pretensadas con bloques de cemento vibrado, y cuando éstas escasearon se empleó Río Cerámico. Las viguetas son cómodas y rápidas de colocar y reducen mucho el empleo de madera, pero flechan con facilidad y originan pequeñas grietas en los techos muy difíciles de evitar.

Una casa entre medianerías con tan escaso frente de fachadas ofrece pocas posibilidades de composición y manejo de volúmenes. Por otra parte, siempre hemos creído que el arquitecto, al enfrentarse con el problema de la fachada de una casa de pisos entre medianerías, debe hacerlo con humildad, convencido de que su misión se reduce a construir un elemento de un conjunto. En las ciudades hay edificios singulares que deben constituir los acentos o notas destacadas; las filas de casas son sólo como una discreta música de fondo.

Nuestro propósito fué, sencillamente, el crear una envoltura de ladrillo con los huecos necesarios, confiando todo el resultado estético al juego de macizo y

huecos y sobre todo a la calidad y color del material. Se empleó por ello ladrillo de tejar, cuya coloración y materia es mucho más rica que la del ladrillo mecánico, y se prescindió de guarniciones en ventanas, albardillas, etcétera, para acentuar la desnudez del material y el efecto de masas.

Esta idea de sencillez se prolongó al interior, con techos lisos pintados de gris, paredes blancas y pavimentos de madera. En los portales el ladrillo de tejar, que penetra profundamente en el interior, se combina con chapados de piedra de Colmenar y pavimentos de canto de morro. La intención ha sido utilizar materiales de raíz popular y ponerlos en violento contraste con grandes superficies de cristal y otros materiales modernos, con lo cual unos y otros se valoran mutuamente. Creo que existen muchas formas y sistemas populares de construcción que tienen plena vigencia funcional en la actualidad y que deben ser incorporados a nuestra arquitectura.

Puesto que la estructura en esta casa no tiene ninguna característica especial que deba ser resaltada, capaz de dar una expresión particular al edificio, ha desaparecido bajo la envoltura general de ladrillo. En verdad, no había más razón para acusarla que la que hubiera habido para acusar la instalación eléctrica o de saneamiento.

COSTE

Tratando de conseguir la mayor economía en la construcción, antes de comenzar las obras se estudiaron con detalle la estructura, albañilería, instalaciones, carpintería y acabados y decoración interior en planos normalizados. En teoría, la dirección de obra debía haberse reducido a una inspección, pero la realidad demostró que aún carecemos de escalones subalternos en la obra capaces de estudiar y comprender los planos cuando éstos son muy detallados. Por otra parte, los errores de replanteo son inevitables, y cuando las plantas están muy ajustadas en sus dimensiones llegan a representar problemas de importancia. La realidad es que a pesar de lo previsto, la presencia del arquitecto en la obra resultó inevitable. Mi opinión es que en el estado actual de la industria de la construcción, los mejores resultados se obtienen con un proyecto muy estudiado y con una visita constante a la obra, ya que hay infinidad de detalles y matices imposibles de prever y reflejar en los planos, y, como decíamos más arriba, faltan escalones subalternos bien preparados.

En cuanto a la colaboración con la contrata, en este caso no hubo problemas, sino una absoluta colaboración y camaradería.

Se nos pregunta por la importancia de la decoración. Es indudable que una casa que se ha de vender por pisos ha de dar impresión de riqueza y calidad; por ello se ha desencadenado una verdadera competencia de portales lujosos. En este caso la gran superficie que forzosamente habíamos de destinar a portales ha permitido dimensionarlos con amplitud poco frecuente. Los materiales empleados e intención estética ya los hemos referido más arriba. Falta decir que los techos se han acabado con un tablero colgado de madera de falso limoncillo.

De las escaleras principales la más próxima a fachada recibe luz de un gran ventanal corrido que se abre al patio abierto. La más alejada ha quedado peor iluminada y más antipática de forma. Se han acabado con pavimentos de piedra de Colmenar apomazada, paredes en revoco color tostado, puertas enrasadas de nogal, techos en blanco y cortinas de lino.

Las cabinas de ascensores se han proyectado con gran sencillez, suprimiendo rodapiés, molduras, etc., y forradas en Formica de caoba gris y piso de goma negra veteada.

La carpintería se ha hecho mixta de madera y hierro, de madera las partes fijas y metálicos los elementos practicables; se ha conseguido un ajuste satisfactorio y unos gruesos agradables.

Las puertas interiores son enrasadas y pintadas al óleo blanco.

A pesar de los problemas constructivos que muchas veces acarrear, se han colocado persianas enrollables, por creer que son un elemento de aislamiento y oscurecimiento difícil de sustituir con ventaja.

Los muros exteriores no tienen en ningún caso función resistente y su función es de aislamiento. Por ello se han constituido con medio pie de ladrillo de tejar, enfoscado e impermeabilizado por su cara interior; revestimiento de fibra de vidrio, cámara de aire y tabique.

En cuanto a lo demás, se han empleado los sistemas de construcción normales en Madrid.

Las instalaciones son las normales en una casa de lujo, incluida el agua caliente central. Las calderas se hicieron de carbón, porque aun cuando su manejo es más incómodo, el precio de este combustible es sensiblemente inferior a cualquier otro.