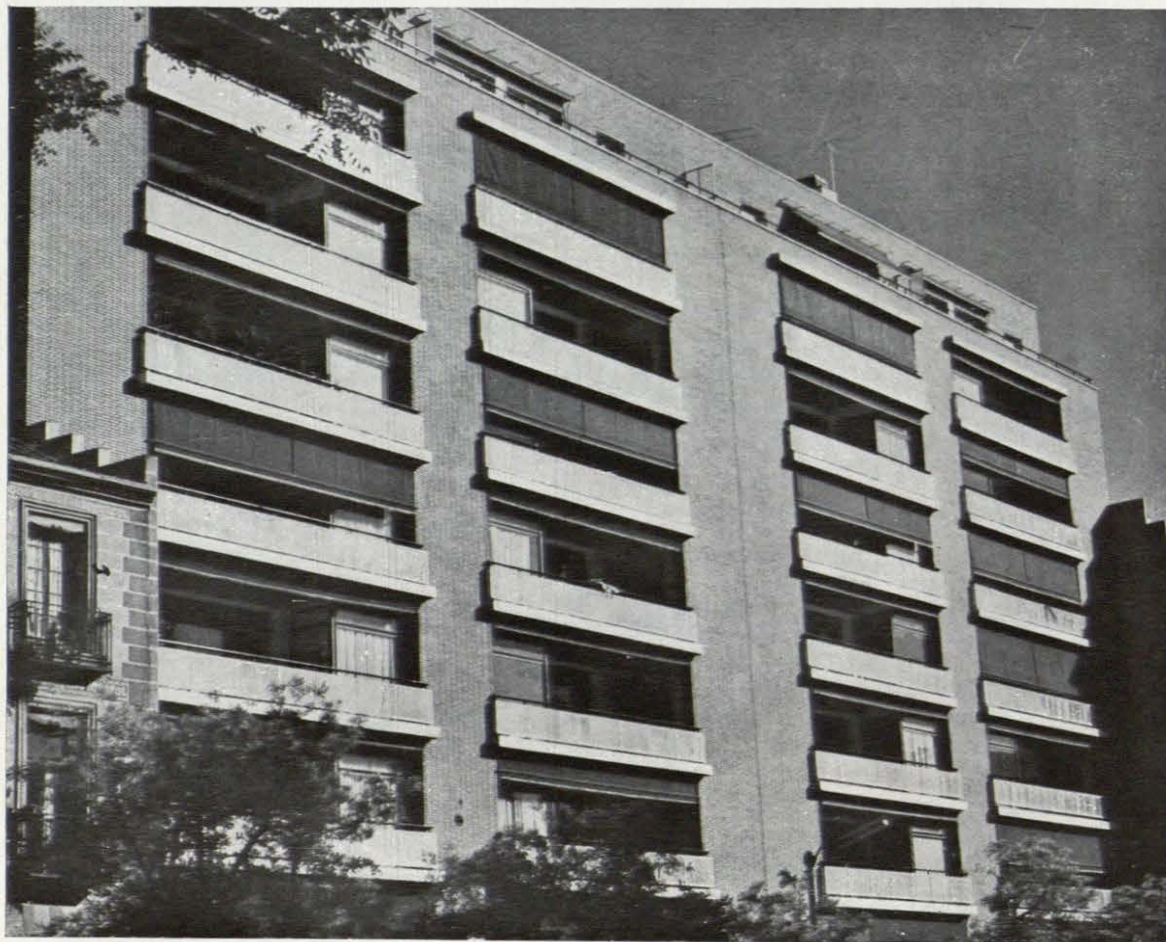


Casa de viviendas en Madrid

Eugenio M. de Aguinaga, arquitecto



Desde un principio el cliente, que era la propia Empresa Constructora Saciona, S. A., solicitó un proyecto de viviendas de Renta Limitada (Grupo 1) con la máxima superficie admitida por la ley y un programa de dos habitaciones de recibo, tres dormitorios de familia con dos baños, un dormitorio de servicio con aseo, office-planhero, cocina y solana.

Se trataría estas viviendas como adecuadas para clase media acomodada y destinadas a ser vendidas.

Una razonable rentabilidad fué el valor más tenido en cuenta al plantear el proyecto. Su emplazamiento urbano y el carácter arquitectónico de los edificios vecinos no ofrecían problema alguno.

Dado que el solar tenía una profundidad de 28 metros, se vió la necesidad de construir, además de las viviendas exteriores, otras con fachada al patio interior de manzana.

En un principio, se redactó un proyecto en el que cada casa tenía dos viviendas exteriores y otras dos interiores exactamente iguales todas ellas, por lo que su diferencia de valor vendría fijada exclusivamente por el hecho de ser unas exteriores y las otras no.

Esta primitiva idea se abandonó, por considerar que las viviendas interiores resultarían demasiado importantes y elevadas de precio, modificándose entonces el proyecto, conservando la misma disposición exterior, pero sustituyendo las viviendas interiores por departamentos de dos habitaciones y servicios.

La circunstancia de ser de poca profundidad estos departamentos permitía retirar toda la construcción de la alineación de la calle al

plomo fijado por las Ordenanzas para el piso ático, consiguiéndose así el que todas las viviendas exteriores sean exactamente iguales y disponiendo de ocho plantas completas para ellas.

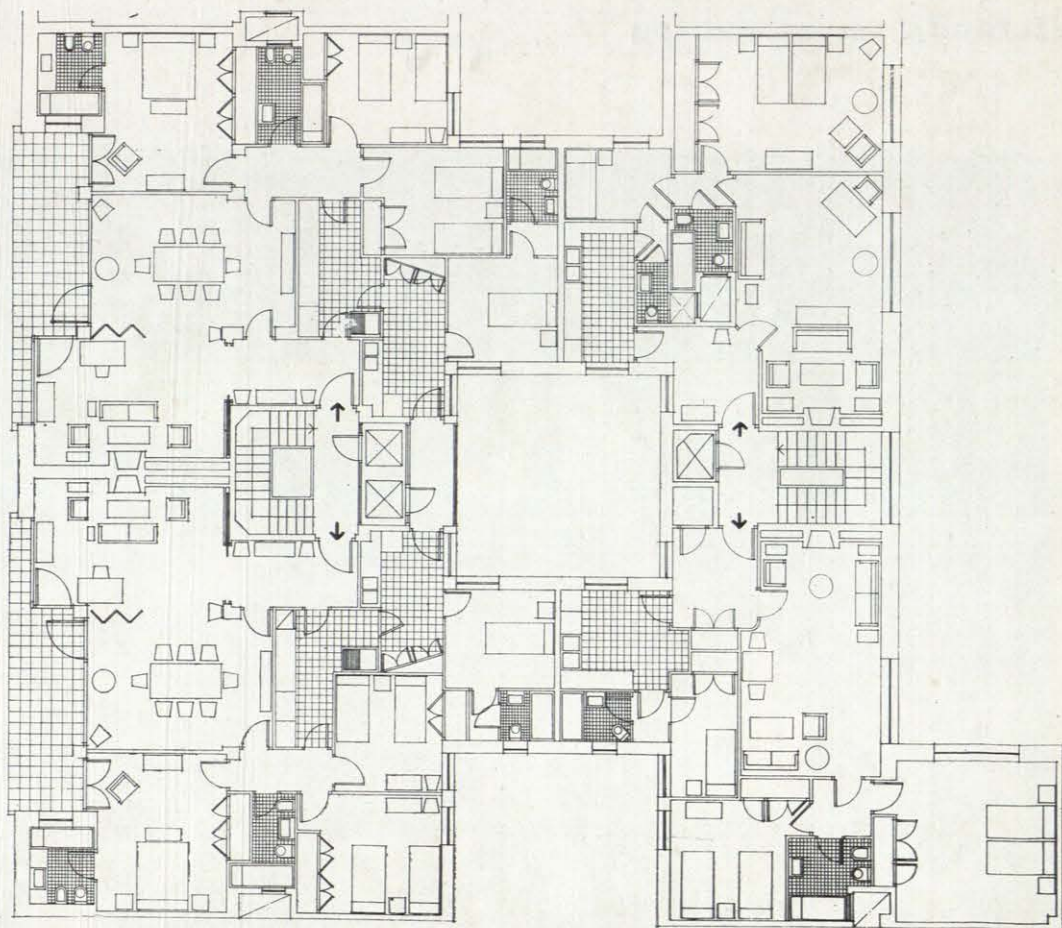
La composición de las viviendas apenas ofrece particularidades dignas de mención. Se agrupan dos a dos con una escalera y ascensor, disponiendo también de montacargas y entrada de servicio. Se ha agrupado la zona de recibo y la de dormitorios, debiendo mencionarse la circunstancia de ser exterior el cuarto de baño principal, con acceso directo desde el dormitorio principal, que a su vez tiene salida a la solana. De esta forma absolutamente todos los huecos exteriores del edificio dan a las solanas, pudiendo ser pintados incluso por los propios inquilinos en los colores blanco y negro, obligatorios para todos.

Esta organización tuvo éxito en un edificio análogo dirigido por el mismo arquitecto en Bilbao, y ello movió el repetir en el que nos ocupa esta colocación del baño principal.

Se han cumplido las Ordenanzas municipales, sin que ello haya motivado entorpecimiento alguno en el trazado del proyecto. El cliente-constructor no introdujo tampoco ninguna modificación en los planos, pero disminuyó en algunas zonas la calidad de materiales de acabado, buscando una reducción en el coste de las obras, que de esta manera ha resultado algo inferior al presupuesto inicial.

Los compradores de pisos han introducido modificaciones exigidas las más de las veces por las características especiales de su composición familiar o de trabajo (un odontólogo, un bufete de abogado,

Planta de piso.



matrimonios sin hijos, etc.). Se dió el caso curioso de que uno de los inquilinos que había modificado su vivienda preguntó a otro vecino qué decorador le había modificado la suya, que le gustaba más. La realidad es que esta última vivienda no había sufrido alteración alguna y permanecía tal como se había proyectado.

Interiormente no hay ningún lujo y los materiales son simplemente discretos. Una ligera nota de calidad se ha conseguido con unas puertas lisas, bien barnizadas, exclusivamente en la zona de recibo, colocadas sobre marcos metálicos pintados del mismo tono que la pared.

En realidad se trata de dos casas que si bien en apariencia son exactas, en realidad difieren, en cuanto a los pisos interiores, algo entre sí.

Los metros cuadrados edificados—medidos de acuerdo con las normas del I.N.V.—ascienden a 5.620, con lo que el costo de construcción, sin incluir honorarios, acometidas, licencias, vallas y otros arbitrios municipales, ascendió a 2.282 pesetas metro cuadrado.

La obra se ha dirigido con pocas visitas, pero en cambio el proyecto inicial se entregó con detalles de escalera, cabina de ascensor, cocinas, baños, chimeneas, barandillas de solana, puertas, etc.

Las visitas se realizaban una vez al mes, aproximadamente, en unión del propietario-constructor, siendo grato mencionar la excelente colaboración en todos los sentidos recibida del mismo. Los problemas que se suscitaban se discutían amistosamente y se aceptaba el criterio que, tras un intercambio de ideas, parecía más razonable. Siempre se tenía muy en cuenta el no alterar, sobre todo empeorándolas, las características constructivas ofrecidas a los compradores de pisos.

La escalera tiene un acabado de tipo medio propio del carácter de las viviendas. En cambio se ha tratado con bastante esmero el portal y la cabina del ascensor.

Al elegir los materiales no estructurales, y fundamentalmente en los de revestimiento interior, se discutió con la propiedad si el buscar un tono medio en todos ellos, o por el contrario, y bajo el mismo presupuesto, acentuar la calidad de algunos elementos despreciando otros. Este último criterio lo mantenía el arquitecto, que era partidario de hacer un buen cuarto de baño principal, buenas puertas en la zona de recibo y buen frente de chimenea en el salón, abaratando las entablaciones y los revestimientos de la zona de servicio. La propiedad, sin embargo, estimó preferible guardar una armonía de calidad entre todos los materiales.

El importe de la liquidación del núm. 28, en números redondos, fué como sigue:

	Pesetas	%
Movimiento de tierras	150.000	1,10
Hormigones	3.200.000	24,96
Albañilería	2.000.000	15,62
Cantería	200.000	1,56
Mármoles	300.000	2,34
Solados y alicatados	625.000	4,86
Carpintería de madera	2.100.000	16,40
Carpintería metálica	130.000	1,00
Vidriería	220.000	1,71
Fontanería y aparatos sanitarios	1.100.000	8,57
Calefacción	575.000	4,48
Fumistería	225.000	1,75
Electricidad	455.000	3,54
Ascensores	600.000	4,67
Cerrajería	125.000	0,97
Toldos	100.000	0,79
Escayola	120.000	0,93
Pintura	500.000	3,89
Gas y varios	100.000	0,79
SUMA	12.825.000	100,—