

PROYECTO DE UN GRUPO DE VIVIENDAS BARATAS Y ECONÓMICAS EN MADRID ⁽¹⁾

Calles de Goya, Fuente del Berro, Forge Juan, Avenida de la Plaza de Toros

Por don Secundino Zuazo, arquitecto

El progreso de las urbes modernas se acusa por la potencialidad puesta en juego para la transformación paulatina y constante de su fisonomía, con extensiones y reformas que, respetando el carácter impreso por pasadas generaciones, cumplan los imperativos que recaen sobre las actuales, impriman también su huella profunda y preparen la labor de las venideras.

Madrid no es una excepción en este camino ascendente; vemos cómo se modifica y expande. De su interior desaparecen un día rincones con viejas casas; otro, se derriban palacios e iglesias, dando paso a las rectificaciones impuestas a las vías urbanas o a nuevas perforaciones, donde se elevan modernos edificios que traen consigo inquietudes y programas de destinos bien distintos, que van dibujando la ciudad nueva, haciéndola surgir en su planta y definiéndola de manera diferente, en el claro ambiente, con un nuevo perfil.

En estos momentos, por esta natural evolución, un componente importante de la urbe y que mucho representa en la vida madrileña (la Plaza de Toros), aumenta de necesidades y cambia de domicilio. Un proyecto nuevo va a cubrir el espacio abierto que dejará esta transformación.

Aprobada en 1920 la construcción de una nueva Plaza Monumental en las proximidades de las Ventas, y terminada e inaugurada en este año, esta plaza está llamada a desaparecer muy en breve, llevándose detrás de sí los hechos más culminantes de la historia del toreo en los últimos cincuenta años.

DESCRIPCION DE LOS TRABAJOS

Ideas del proyecto.

Atraviesa la industria de la edificación una crisis que origina el pavoroso problema del paro en nuestra ciudad, y de ella surge esta iniciativa que ha de venir a mitigarla en parte, contribuyendo a crear el nuevo sistema de producir propiedad, con diferentes aportaciones. Esta iniciativa y las ideas que lleva en sí necesitan un favorable ambiente, un nuevo estado de opinión.

Se ha proyectado la obra pensando en su destino utilitario, supeditando la actuación profesional al aspecto económico y a la finalidad social, pues la sanción

crítica no le será favorable si primordialmente no llena su misión.

No se impone estrictamente la formación general a las disposiciones de las Ordenanzas municipales de la ciudad, equivocadas y anticuadas, que aun se hallan situadas en el tiempo del tranvía de mulas, y si en detalles se falta a las mismas, es para cumplir sobradamente las prescripciones que defienden la salubridad pública y el uso conveniente del suelo.

Se persigue, asimismo, con la ejecución de este conjunto nuevas orientaciones constructivas, pretendiéndose hacer surgir del derrumbamiento de un sistema un nuevo procedimiento con aquellas primeras intervenciones del ahorro privado, préstamos del capital de acción social, ayudas en abono de suelo y ejecución de obras por el Municipio y auxilios en exenciones de tributaciones por el Ministerio de Trabajo y Previsión, contribuyéndose por todos a formar el nuevo Estado de la Propiedad inmueble que solución de modo más conveniente el problema de arrendamientos, llegando al dominio y explotación colectiva de grandes grupos de construcción.

Todo cuanto se quiera hacer para solucionar esta crisis sin que se muevan grandes masas de capital del pequeño y grande ahorro hacia la propiedad ligada estrechamente a intereses de la ciudad, será infructuoso y estéril y agravará la situación presente.

Cooperación.

Es indudable que, contándose con ayudas que prontamente se habrán de producir al comprenderse la gravedad del mal y la magnitud del daño, se crearán Sociedades Cooperativas, para que sus componentes alcancen los beneficios que les otorgan las leyes. Por medio de estas agrupaciones sociales, que tanto han de contribuir al éxito de la cooperación, base innegable de grandes posibilidades, se transmitirán las propiedades que, como ésta, tengan la finalidad de allegar habitaciones higiénicas y económicamente posibles a las clases para las cuales se destinan.

Objeto social.

Los organismos oficiales que principalmente se ocupan de la salubridad del país, y las personas en las cuales aniden sentimientos de equidad y justicia, se darán cuenta de la influencia que estas viviendas han de causar en el ambiente de nuestra comunidad, con la disminución de las enfermedades del individuo y la

(1) Reproducimos aquí, casi en su totalidad, la *Memoria* recién editada en folleto por el autor, primero porque así llegará a nuestros suscriptores, y segundo porque el tema ha constituido parte de la conferencia dada por el señor Zuazo en la Casa del Pueblo hace pocos días.

menor mortalidad, por estar demostrados los efectos de las habitaciones sanas en el mismo, y la conveniencia de que todos, pero especialmente los niños, se desarrollen en circunstancias normales convenientemente atendidos por la higiene.

Edificándose sin la enorme densidad con que actualmente se construye se evitará la depauperación, que es un peligro para la salud pública y carga constante para la economía del Estado, Provincia y Municipio.

Emplazamiento.

El funcionamiento de la nueva Plaza de Toros de Madrid, como queda dicho, traerá consigo la desaparición de la que hasta esta temporada ha sido lugar preferente en la celebración de esta fiesta nacional.

El espacio por ella ocupado, rodeado de las calles de Coya, Fuente del Berro, Jorge Juan y Máiquez, y con un frente de acceso especial como el de la Avenida de la Plaza, amplísima de perfil, obtiene extraordinaria importancia y hace pensar en la conveniencia de un destino urbano, por disponer además de excelentes comunicaciones de líneas de tranvías y Metro, que le convierte en uno de los más interesantes de la capital.

Superficie del terreno.

La superficie comprendida por el proyecto entre las edificaciones, calles y espacios libres y jardines, es de 20.253,35 m².

La parte edificada de esta superficie alcanza 10.899,25 m², y la parte destinada a mercado, con superficie abierta y edificios anejos, será de 2.946,25 m². La superficie correspondiente que pasará a vía pública será de 5.614,00 m².

La proporcionalidad entre el espacio ocupado por edificación y la superficie abierta da idea de la excelente orientación seguida en el destino del suelo urbanizado.

Las viviendas.

Las viviendas elevadas en el extenso solar madrileño en estos últimos años, supeditadas como han estado, por un lado, a una ordenación equivocada de la ciudad en su ensanche y a la mayor anarquía en su extrarradio y poblados vecinos, permitido todo por un Reglamento de edificación anticuado y absurdo, nos demuestran con cuánto interés debemos procurar salir de este estado de cosas y progresar en la salubridad de la vivienda, en su orden y clasificación, dentro del planeamiento de la ciudad.

La falta de buena parcelación de suelo, las condiciones especiales del clima, las costumbres y la economía mal entendida, han hecho imposible aplicar en la capital española la formación de manzanas como las desarrolladas en la Europa Central. Se ha seguido en la construcción de casas de vecindad las orientaciones que en el siglo pasado venían de Francia, y empeorándolas por medio de la composición defectuosa de la ciudad hemos llegado al estado presente, que trae efectos funestos para la salud del individuo, desastrosos para la

economía nacional, y pérdidas del valor intrínseco de la propiedad.

No corresponden, además, a las exigencias modernas. No hay más que observar la formación de los conjuntos desorganizados, exterior e interiormente, que exponen claramente las consecuencias de esta manera de hacer viviendas con patios de superficie, en donde no entran el aire y la luz, y, consiguientemente, los inconvenientes del vestíbulo oscuro, pasillos desarticulados, estrechos, largos y faltos de ventilación, distribuciones equivocadas, produciendo como consecuencia bien triste las habitaciones faltas de ambiente, de sol y de alegría.

Se carece en Madrid de viviendas para la clase media y obrera con rentas convenientes en las cuales no sólo tengan importancia las soluciones aceptadas para las mismas, sino aquellos lugares inmediatos de esparcimiento y descanso al aire libre.

El clima cálido de Madrid exige la orientación de las filas de casas en dirección Este-Oeste; así, en verano, la fachada Sur está poco soleada y se hallan frescas las habitaciones que dan al Norte, y, por el contrario, en invierno la fachada Sur se halla muy bañada por el sol.

Se distribuyen los bloques alternándolos con las calles intermedias y espacios abiertos, en función de la mejor disposición de la casa por la orientación.

Frente a la Avenida se dispone un espacio medio abierto, destinado al mercado; en su eje longitudinal se alza el edificio más elevado del conjunto, que lo define claramente por su masa sencilla, sobresaliendo en la confusa silueta de este sector y que compensa, por su gran elevación, las zonas bajas de edificación, con menor altura que la permitida por las Ordenanzas, para que el sol, inundando el interior, beneficie por igual a todas las viviendas. Se consigue de este modo un cubo total de edificación que haga posibles las condiciones económicas de su realización.

En el interior, entre las edificaciones, se producirán jardines abiertos con lugares de juegos y descanso, entre pérgolas, bancos y fuentes, evitándose los inconvenientes y peligros del tráfico, que no perturbará la alegría y los juegos de los niños, ni pondrá en peligro sus vidas.

Masas simples de edificación; repetición de las mismas y aplicación de elementos sencillos y estandarizados, con líneas limpias en la definición de los perfiles de la composición general.

Grandes masas a las amplias vías, en donde por su orientación no perjudican a la obra del conjunto.

Tipos.

Es evidente que no se puede acudir a solucionar las diferentes clases de vivienda sin conseguirse previamente el conocimiento de los distintos módulos de las mismas, producidos por las necesidades de las clases sociales a que se destinan.

La disposición de las que se acompañan es muy sen-

cilla y están dispuestas todas en forma que disfruten de dos orientaciones, para conseguir que el problema de soleamiento quede perfectamente resuelto.

Las habitaciones están pensadas para dar solución a los diferentes casos que puedan presentarse, cubriendo aquellas necesidades que hoy se sienten en la ciudad. Por tanto, se proyectan desde la reducida vivienda del soltero o matrimonio sin hijos, hasta la amplia habitación necesaria para la familia numerosa, y dentro de este cuadro diverso de superficies otra graduación en el mayor o menor confort de la casa, para que las rentas estén siempre en función de la superficie a alquilar y de las comodidades a percibir.

Constarán, generalmente, de vestíbulo-galería, cuarto de baño, cocina y servicios, W. C., comedor y dormitorios. Todas las casas llevarán instalaciones de calefacción y sanitarias con los servicios que, proyectados y ejecutados, signifiquen un avance en la edificación.

Si los progresos de la producción de energía, tan necesarios para el futuro Madrid, se produjesen y la distribución de la misma prosperase, obteniéndose precios convenientes y aparatos de producción nacional, se ensayaría su empleo en los varios servicios urbanos y domésticos de este conjunto, que entonces significaría un progreso en idea y realización que habría de repercutir convenientemente en el país y en el extranjero.

Se completan las necesidades que puedan sentir los habitantes futuros de estas viviendas con la disposición de los siguientes locales:

Café-Restaurante.

En la planta baja del bloque de mayor altura, y en el espacio libre que queda a la calle de Goya, se proyecta un moderno Café-Restaurante.

Biblioteca y salones de recreos.

Para estimular el sentido social de cooperativismo se piensa implantar en la zona interior, con salida directa a los jardines, locales para salones de descanso, lectura y juegos, gimnasio, baños, duchas y piscina, con una organización interna que redunde en ventajas para los vecinos y establezca un contacto social muy conveniente a la finalidad que se persigue.

Mercado.

Hoy los mercados que sirven de deficiente manera el abastecimiento de la ciudad se encuentran casi siempre en lugares que perturban el tráfico, y no nos referimos al "castizo mercado madrileño"—la calle pública—, muchas veces arteria importante de tráfico, el cual deberá desaparecer por causas económicas, de salubridad y por los problemas de circulación que engendra.

Las viviendas quedan clasificadas en la siguiente relación de tipos que se acompaña:

Tipo	Superficie útil	Número de piezas	Número de tipos
"a"	66 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, dormitorio (2 camas), terraza.....	14
"a ₁ "	95 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, dormitorio (3 camas), terraza.....	8
"b"	67 m ²	Comedor, cocina, baño, galería, 3 dormitorios (5-6 camas).....	10
"c"	84 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, galería, 3 dormitorios (5-6 camas).....	45
"d"	84 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, W. C., 2 dormitorios (3 camas)...	5
"e"	88 m ²	Hall, comedor-balcón, cocina, baño, 3 dormitorios (6 camas)...	30
"f"	104 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, galería, 3 dormitorios (6-7 camas), solana.....	31
"g"	109 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, W. C., 2 dorms. (4 camas), solana...	11
"h"	113 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, W. C., galería, 4 dormitorios (7-8 camas), solana.....	13
"i"	130 m ²	Hall, comedor, sala de estar, cocina, baño, W. C., galería 4 dormitorios (7 camas), solana.....	20
"k"	143 m ²	Hall, comedor, despacho, cocina, baño, W. C., 3 dormitorios (6 camas), solana.....	5
"l"	154 m ²	Hall, comedor, cocina, office, galería, baño, W. C., 4 dormitorios (8-9 camas), solana.....	42
"m"	165 m ²	Hall, comedor, despacho, cocina, baño, W. C., despensa, 4 dormitorios (7-8 camas), solana.....	15
"n"	166 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, W. C., 5 dormitorios (8-10 camas), solana.....	40
"o"	177 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, W. C., 3 dormitorios (6-7 camas), solana.....	20
"p"	190 m ²	Hall, comedor, cocina, baño, W. C., 4 dormitorios (6-8 camas), solana.....	20

Es necesario que se establezca un plan de conjunto que permita resolver de manera definitiva problema que encierra tanta trascendencia para la economía del ciudadano madrileño y para los ingresos del Ayuntamiento, teniendo presente las actuales necesidades y posibilidades futuras, estableciendo, junto a los mercados, lugares para almacenes, tiendas y oficinas, con fácil relación para el abastecimiento general de la ciudad.

En el anteproyecto del trazado viario y urbanización de Madrid, elegido en primer lugar, se proponía un plan de conjunto de mercados, respondiendo a un plan dentro de una fácil organización de comunicaciones del tráfico. De aquel trabajo es el plano de mercados que se acompaña, y en el cual, en el Este de la ciudad, se suponía que el aprovechamiento de estos terrenos que ocupa hoy la Plaza de Toros sería un lugar apropiado para emplazar un mercado de barrio. Completariase la idea de conjunto con la utilización del suelo de vía pública que existe sobrante en la espléndida Avenida de la Plaza, que perdería todo el valor de su antigua función de acceso y estacionamiento del gran tráfico que llevan en sí las representaciones de las fiestas taurinas.

Garajes.

Anexos a los edificios más bajos del conjunto de la zona interior se disponen tres cuerpos de pequeños garajes, con sus cabinas correspondientes.

REALIZACION

Antepresupuestos.

El valor de los terrenos que ocupa el proyecto, suponiéndoles un precio medio de 13 pesetas el pie cuadrado para la superficie utilizable y zona abierta, que alcanza aproximadamente 20.253 m², equivalentes a 260.863 pies cuadrados, será de unos 3.600.000 pesetas.

Calculando la superficie total edificable que se proyecta y aplicándole precios variados por planta construída, nos dará el valor de estas construcciones. La superficie así calculada será, también aproximadamente, de 859.650 pies cuadrados, y aplicándoles un precio medio de 14 pesetas por pie cuadrado, nos dará un valor de la construcción de 12.035.100 pesetas.

Sumando los gastos de intereses intercalarios al capital inicial y aquellas cargas financieras de comisiones y gastos de los préstamos que se obtengan, alcanzará el importe total de una cifra aproximada de 15.250.000 pesetas.

El Ayuntamiento deberá adquirir en nuevas superficies de vías públicas lo siguiente: de calles, 2.934,90 m²; en superficie destinada a mercado, 2.271,80 m², al precio que el suelo llegue a la Sociedad que realice el proyecto.

El importe de las obras de urbanización de las calles y plazas interiores alcanzaría la cifra de 617.915 pesetas.

Alquileres.

No es posible determinar el valor de estos alquileres porque quedan imprecisas las aportaciones que a esta

obra social puedan recibirse del Ayuntamiento y del Estado, y las facilidades del dinero a préstamo que se ha de precisar para realizar la operación. Evidentemente que cuanto mayores sean éstas, mayores rendimientos se obtendrán para la rentabilidad con este destino social.

Capital necesario.

El capital a movilizar para la operación se habrá de calcular una vez que se hayan definido las ayudas del Estado y los préstamos del capital hipotecario.

Es indudable la necesidad de cooperación de elementos financieros y Sociedades o Empresas constructoras que vengan en estos momentos, dándose cuenta de los deberes que a todos nos alcanzan, a intervenir en el éxito de esta operación, dictándose previamente por el Poder público disposiciones que hagan desaparecer los errores que en la tributación actual se producen por superposición de impuestos, antes que se llegue a la formación de aquellas entidades cooperativas que establezcan los arrendamientos y, si es posible, recojan la propiedad producida.

Ayudas.

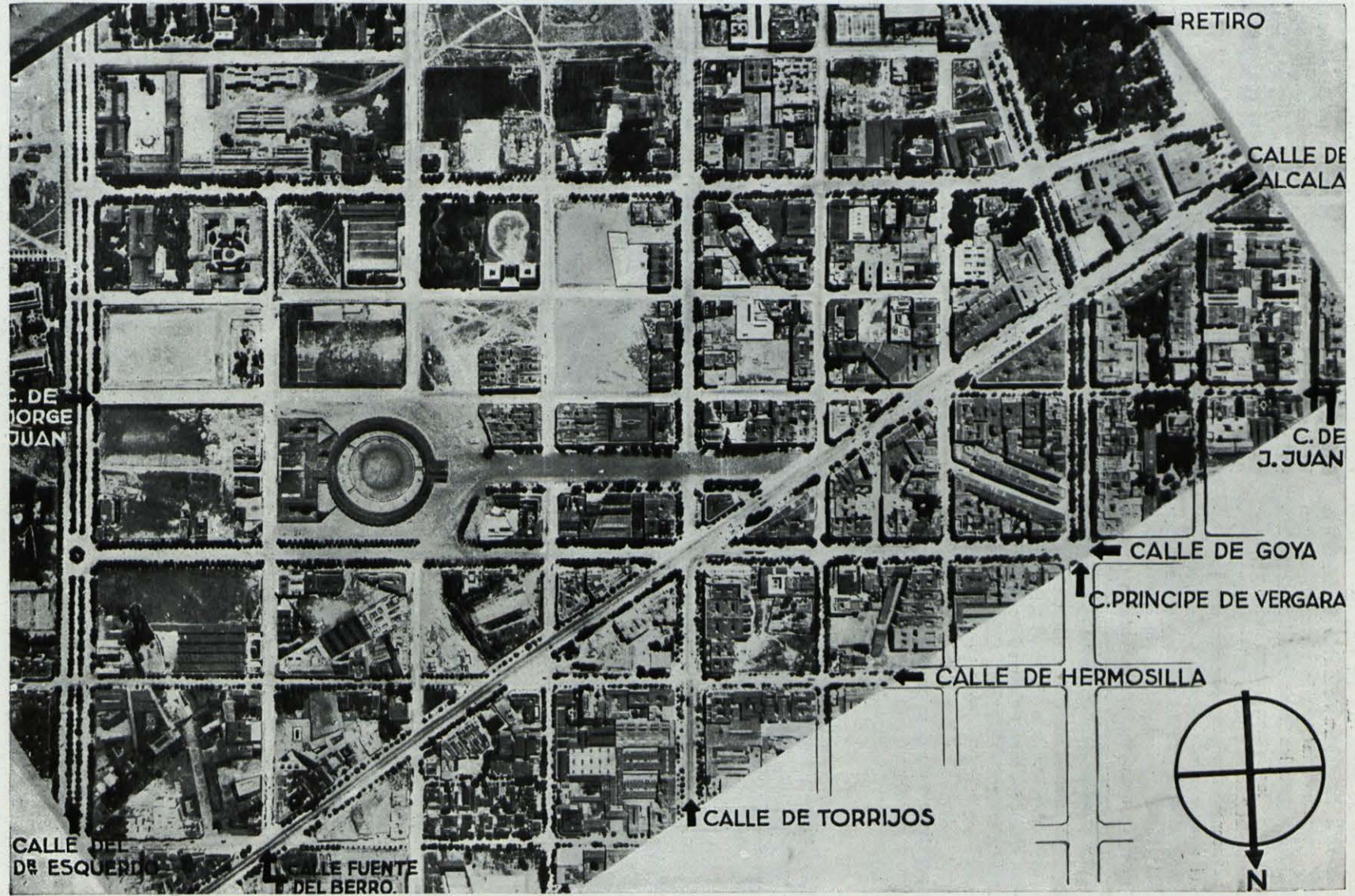
El Municipio, que resuelve un problema de abastos de un sector de la ciudad, y que ve surgir, si el éxito acompaña a las gestiones preliminares de esta operación, un nuevo sistema de construcción que ha de evitar el paro obrero que produce la crisis actual, debe ser el organismo oficial que más coadyuve a la ejecución de esta obra.

Deberá abonar el suelo que recoge en las vías públicas y la superficie destinada a mercado, urbanizarlas, dotándolas de toda clase de servicios. Construirá el mercado, municipalizando sus servicios, para lo cual establecerá las condiciones que permitan el encaje de los intereses municipales con los de la Sociedad o Empresa que acometa estas obras.

El Estado, por medio del Ministerio de Trabajo y Previsión, previos los trámites debidos, declarará la utilidad social y decretará aquellas exenciones tributarias y abonos de diferencia de interés que permitan la realización de esta idea tan interesante, cuidando de dar las orientaciones necesarias para que la obra de cooperación social se consiga.

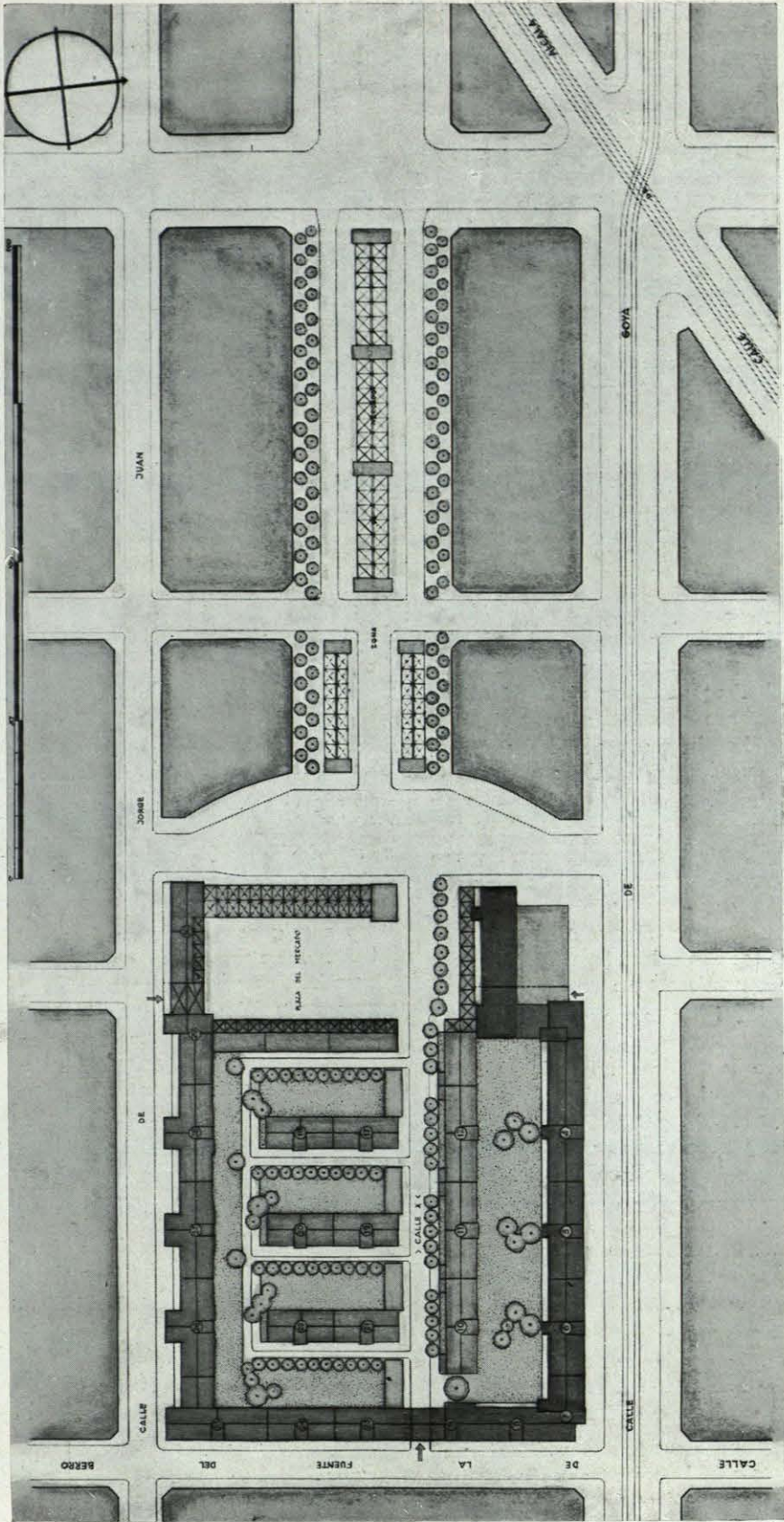
Urgentemente, en los momentos presentes debe conseguirse tengan pronta realidad los trabajos preliminares que necesita esta obra, que ha de repotar beneficios indudables a la colectividad y ha de traer consecuencias para el futuro de la ciudad.

Madrid, por medio de la realización de proyectos como el que se acaba de definir, debe ganar el rango de capitalidad, conseguido no por lo que hasta ahora conservó políticamente, sino por lo que tiene que lograr con la labor inteligente de nuestras generaciones; necesita en estos tiempos históricos el esfuerzo comprensivo y constante que los haga dignos.

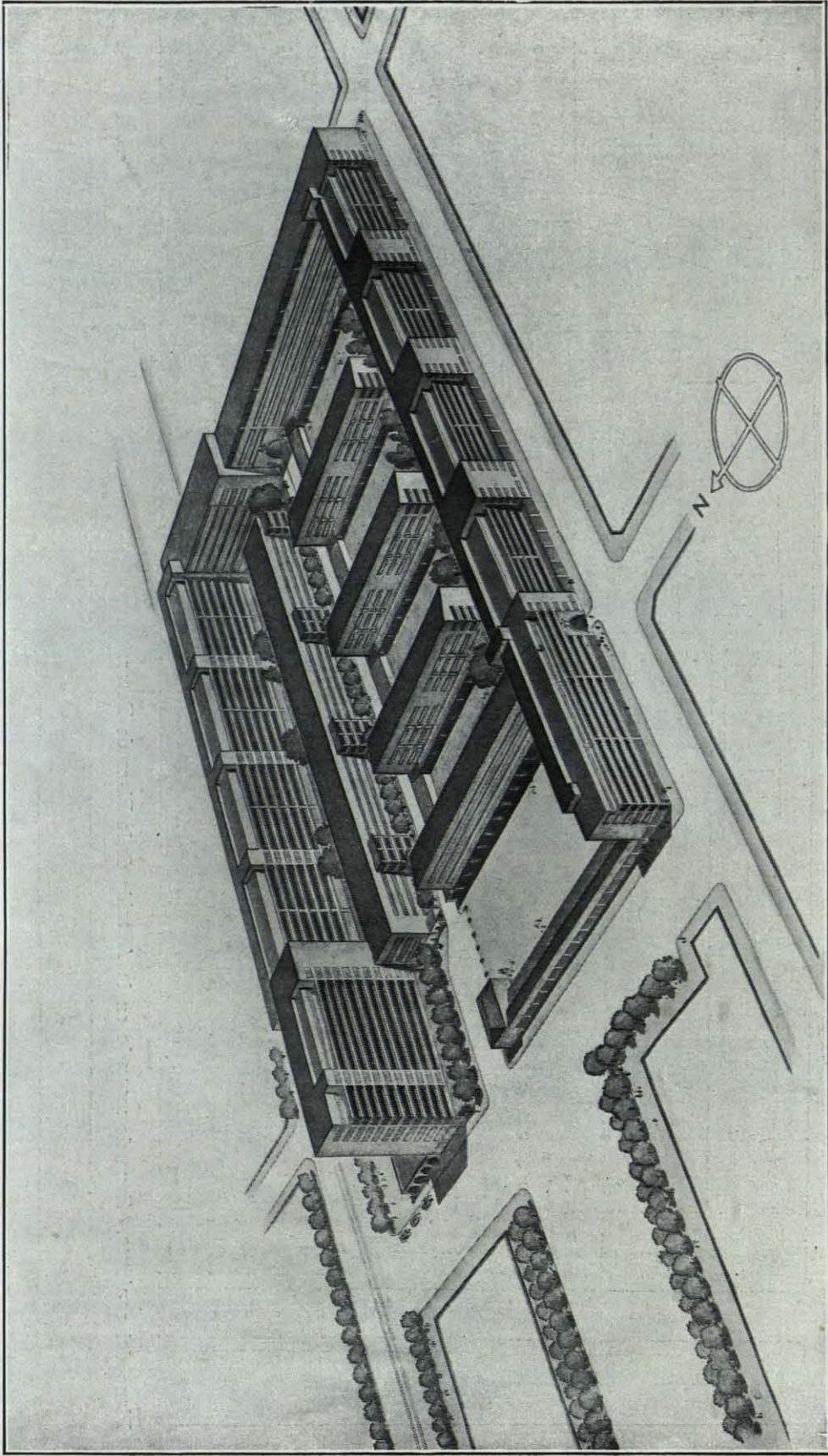


Plano fotogramétrico del sector.

(Foto Celfa.)

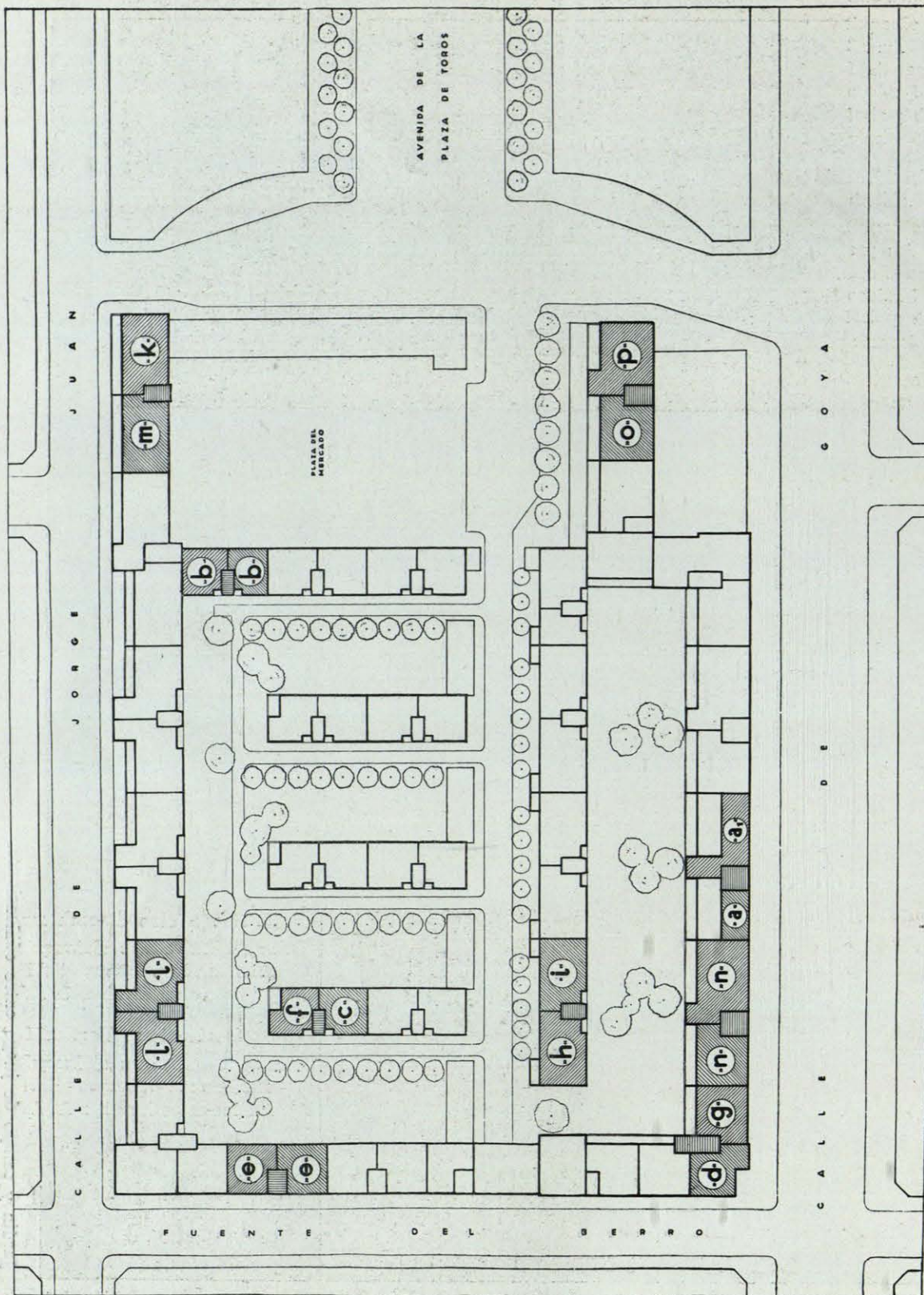


Plano del conjunto.—Zona de mercado en la Avenida de la Plaza de Toros.

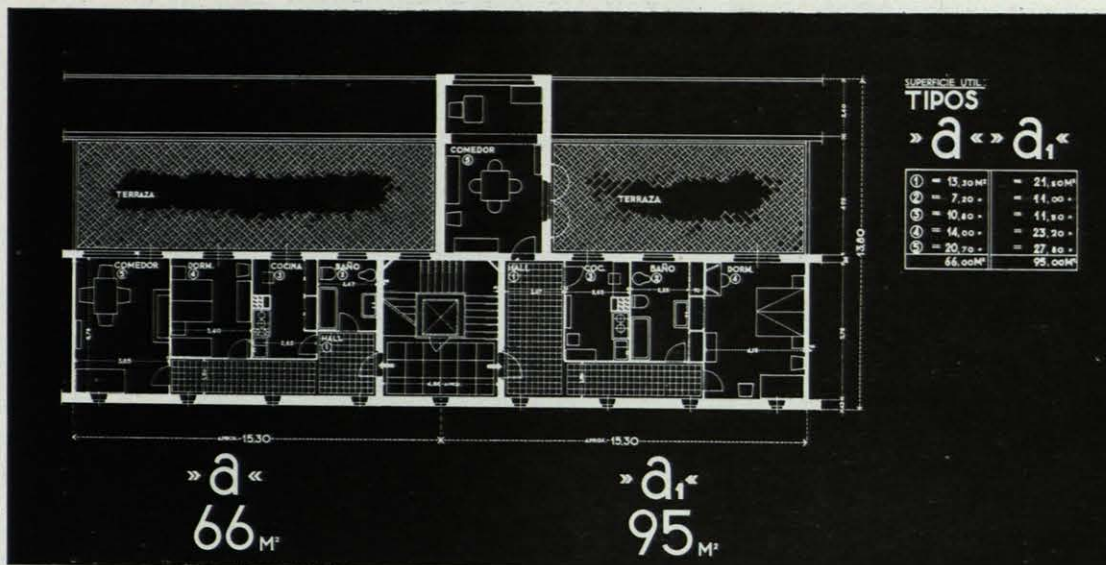


Perspectiva general del conjunto.





Plano de situación de los diferentes tipos de viviendas.



“a₁” Habitación reducida.

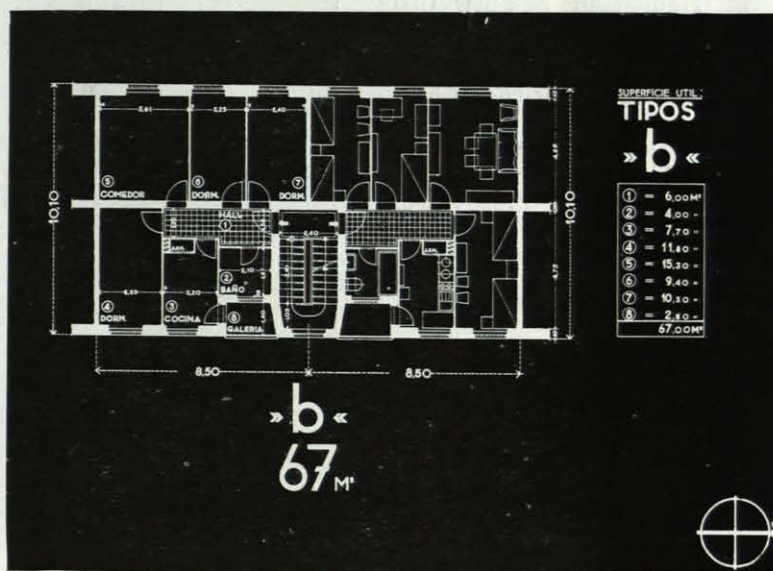
Superficie útil: 95 m²
Hall - comedor - cocina - baño - dormitorio - terraza.

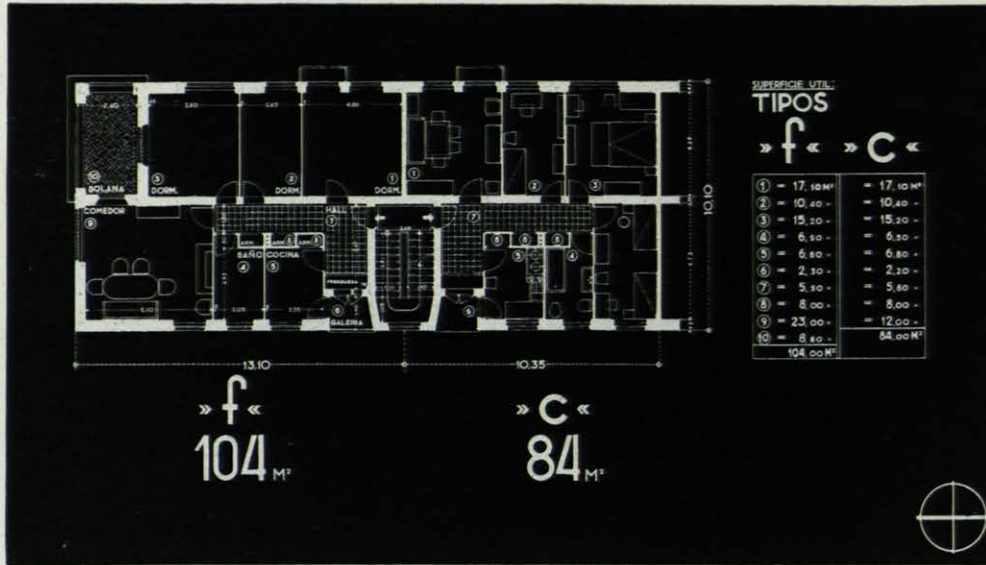
”a” Habitación reducida.

Superficie útil: 66 m².
Hall - comedor - cocina - baño - dormitorio - terraza.

“b” Habitación mínima.

Superficie útil..... 67 m².
Comedor-cocina-baño-galería-3 dormitorios.





»c» Habitación reducida.

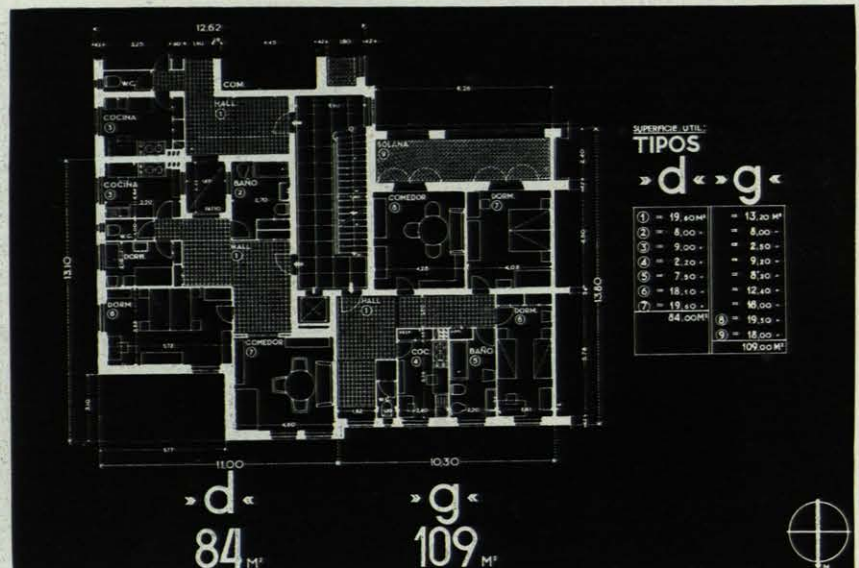
Superficie útil: 84 m².
Hall - comedor-cocina-baño-galería-3 dormitorios.

»f» Habitación reducida.

Superficie útil: 104 m².
Hall - comedor-cocina-baño-galería-3 dormitorios-solana.

»d» Habitación mínima (para matrimonio solo o soltero).
Superficie útil..... 84 m².
Hall - comedor-cocina-baño - W. C.-2 dormitorios.

»g» Habitación reducida.
Superficie útil..... 109 m².
Hall - comedor-cocina-baño - W. C.-2 dormitorios-solana.



"h" Vivienda mediana.

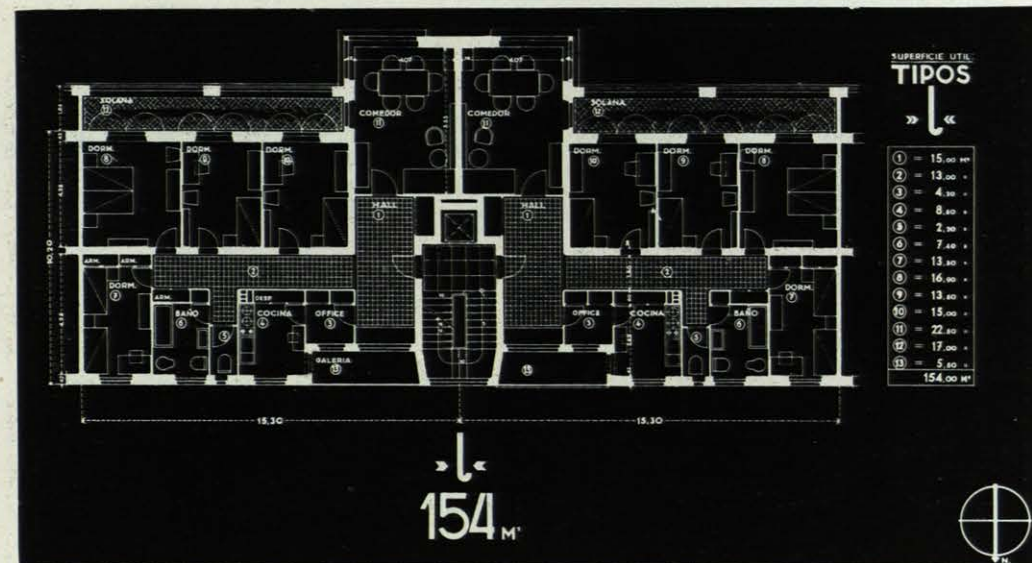
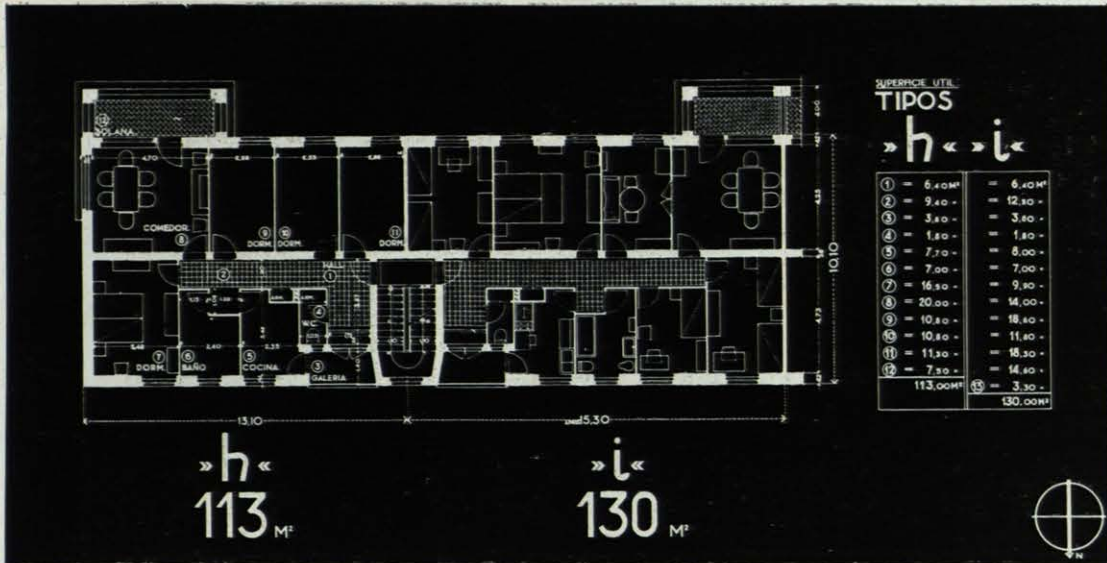
Superficie útil: 113 m².

Hall-comedor-cocina-baño-W. C. galería - 4 dormitorios solana.

"i" Vivienda mediana.

Superficie útil: 130 m².

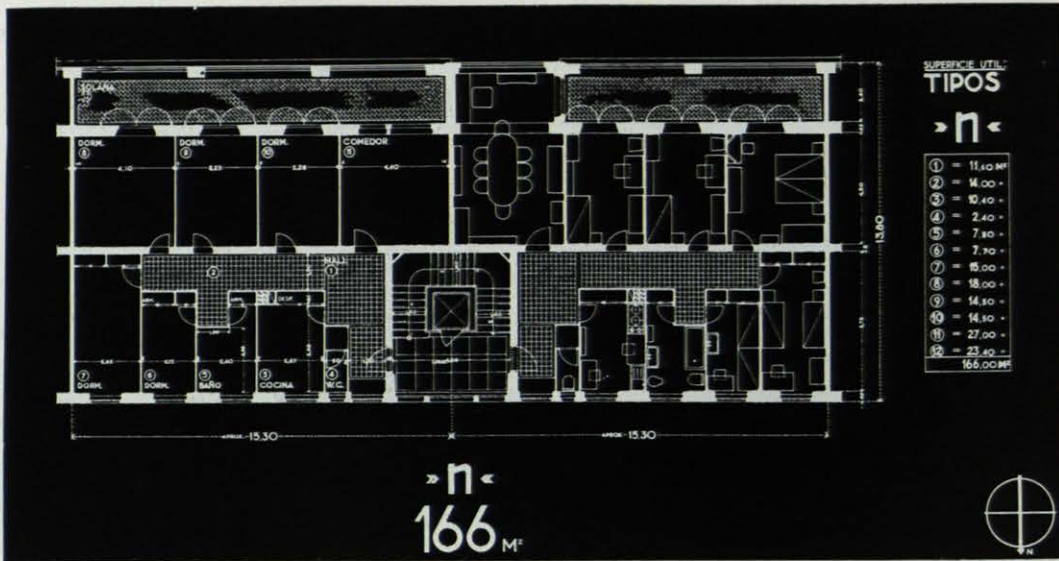
Hall-comedor-sala de estar-cocina-baño-W. C.-galería-4 dormitorios solana.



"l" Vivienda máxima.

Superficie útil: 154 m².

Hall-comedor-cocina-office-galería-baño-W. C. 4 dormitorios-solana.



"n" Vivienda máxima.

Superficie útil: 166 m².

Hall-comedor-cocina - baño-W. C.-5 dormitorios-solana.

"o" Vivienda máxima.

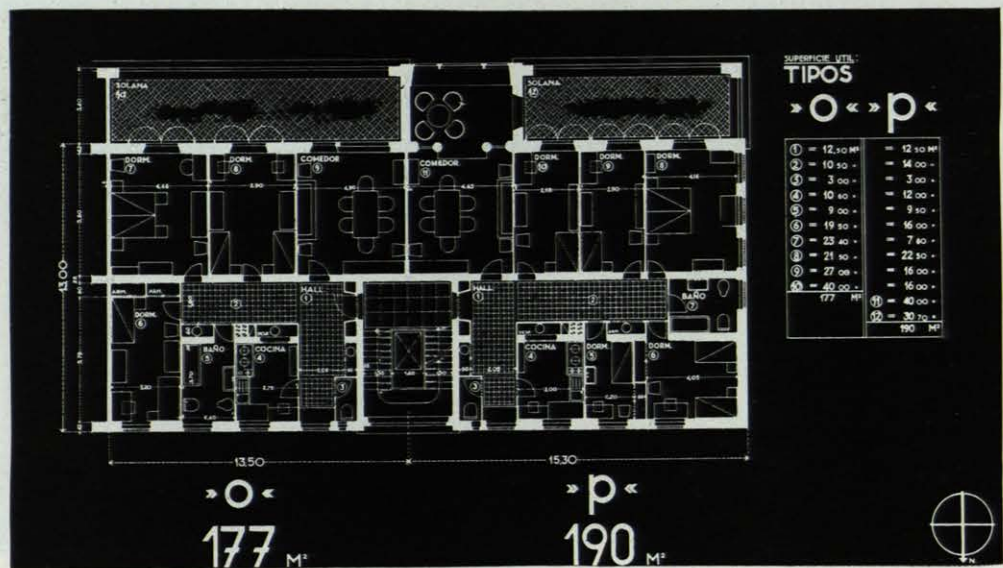
Superficie útil: 177 m².

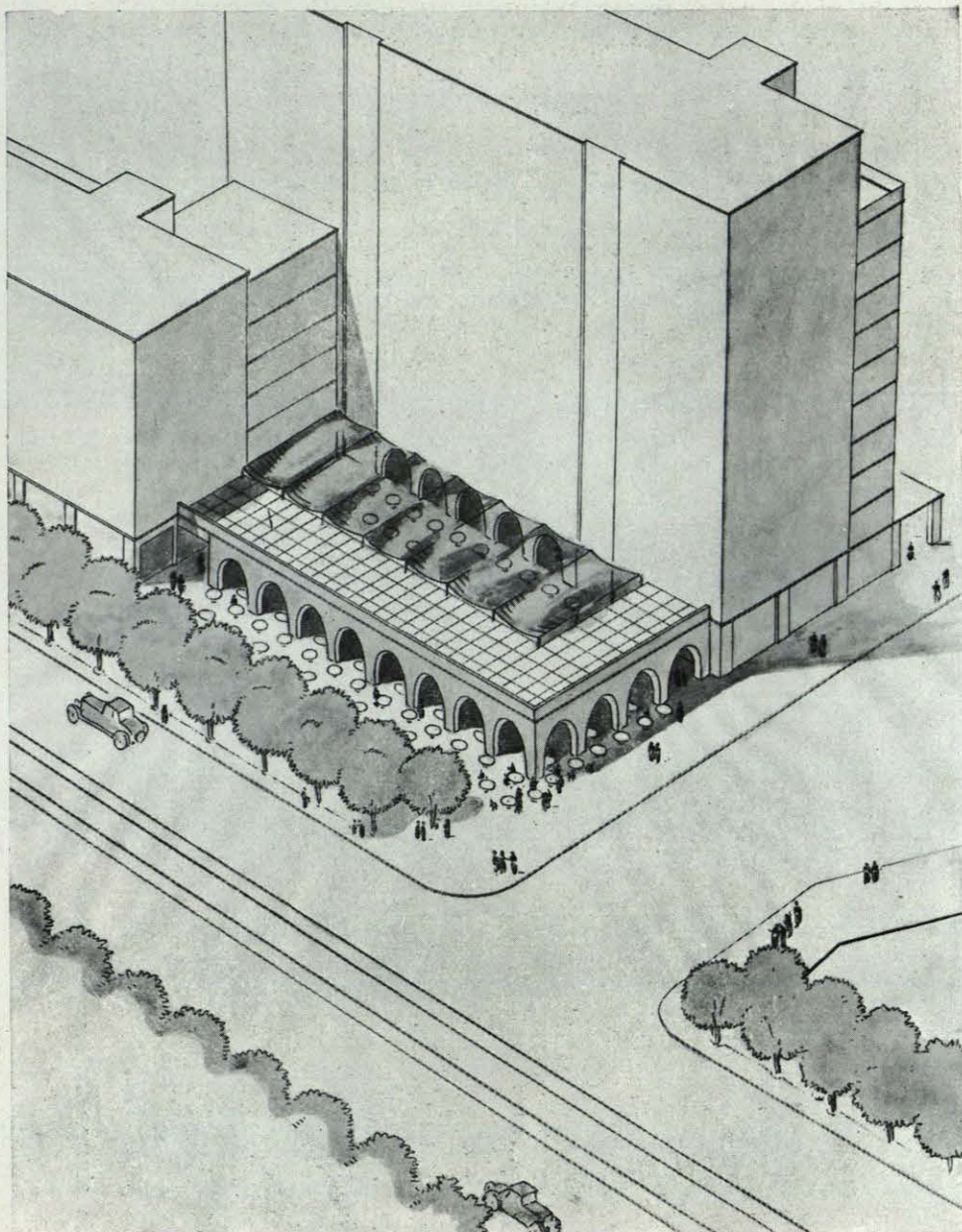
Hall-comedor-cocina-baño-W. C.-3 dormitorios-solana.

"p" Vivienda máxima.

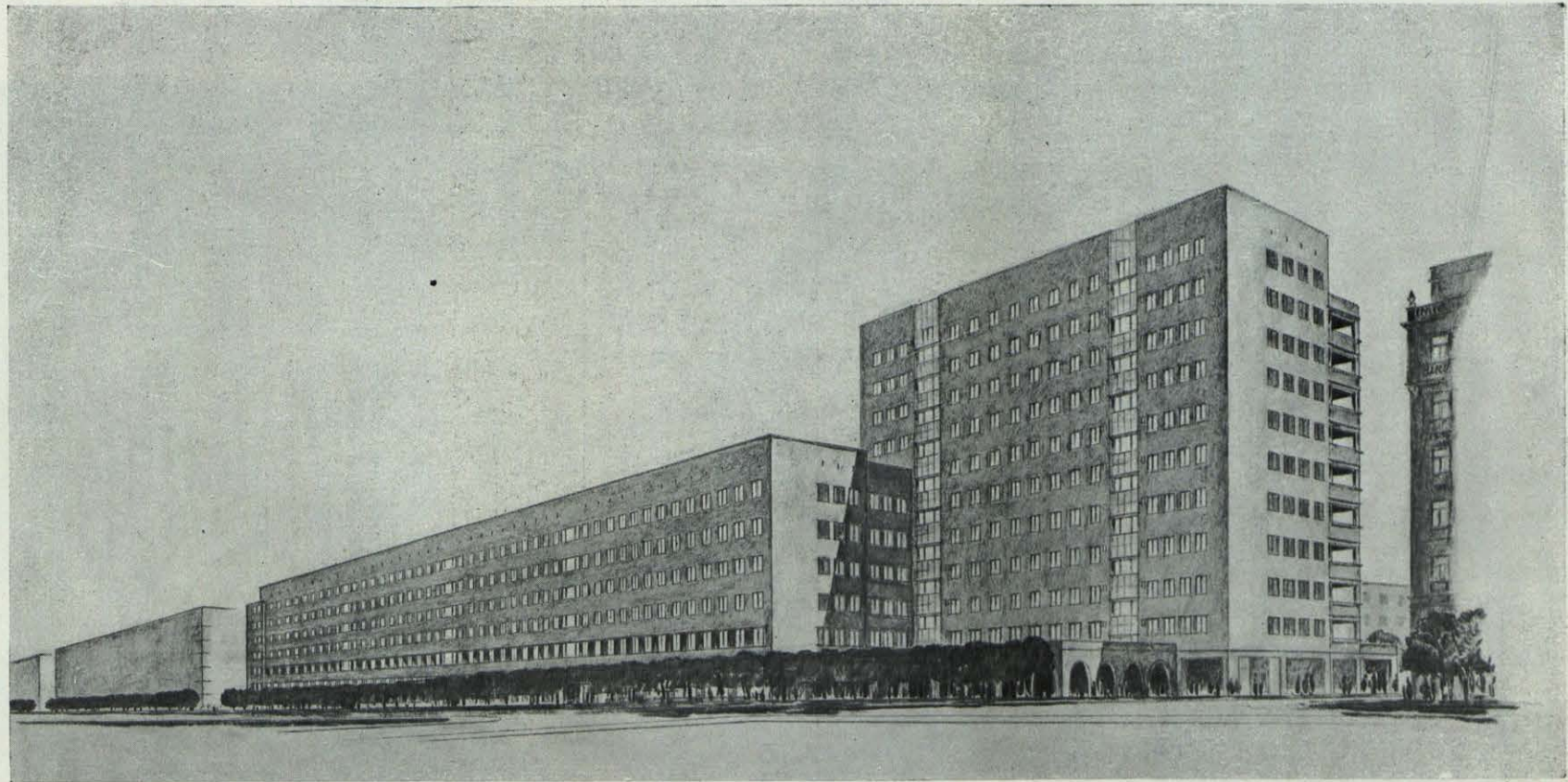
Superficie útil: 190 m²

Hall-comedor-cocina-baño-W. C.-4 dormitorios-solana.





Perspectiva del gran Café-Restaurante.



Perspectiva del bloque de altura.—Café y viviendas a la calle de Goya.