



CASA DE PISOS

EN LA CALLE DEL GENERAL MOLA, ESQUINA A JUAN BRAVO

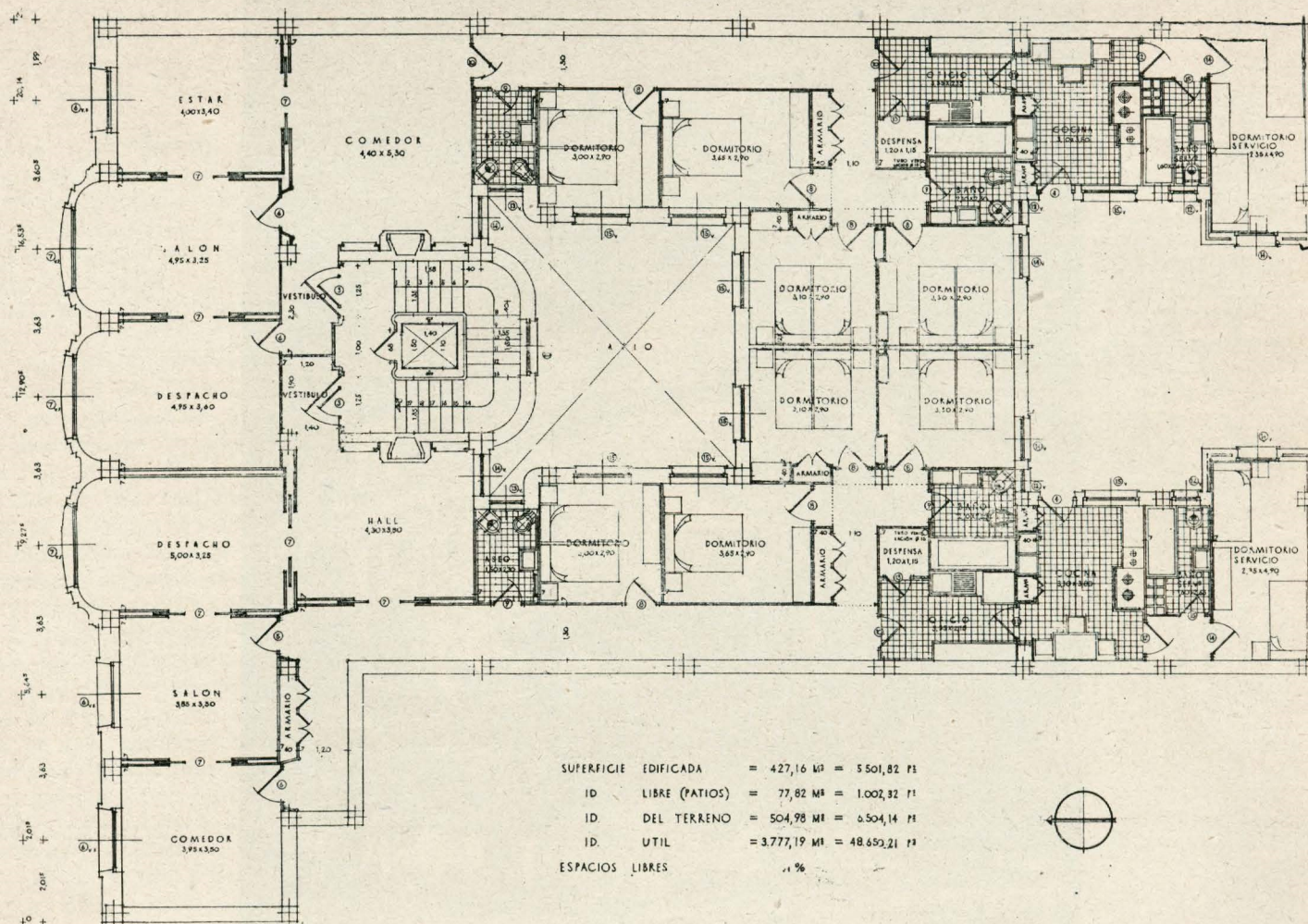
ARQUITECTO: LUIS CASANOVA VILA

A título de preámbulo, y antes de entrar en la somera descripción de dos casas más, parece interesante referirse a algunas consideraciones de carácter general relacionadas con el problema de la vivienda en Madrid.

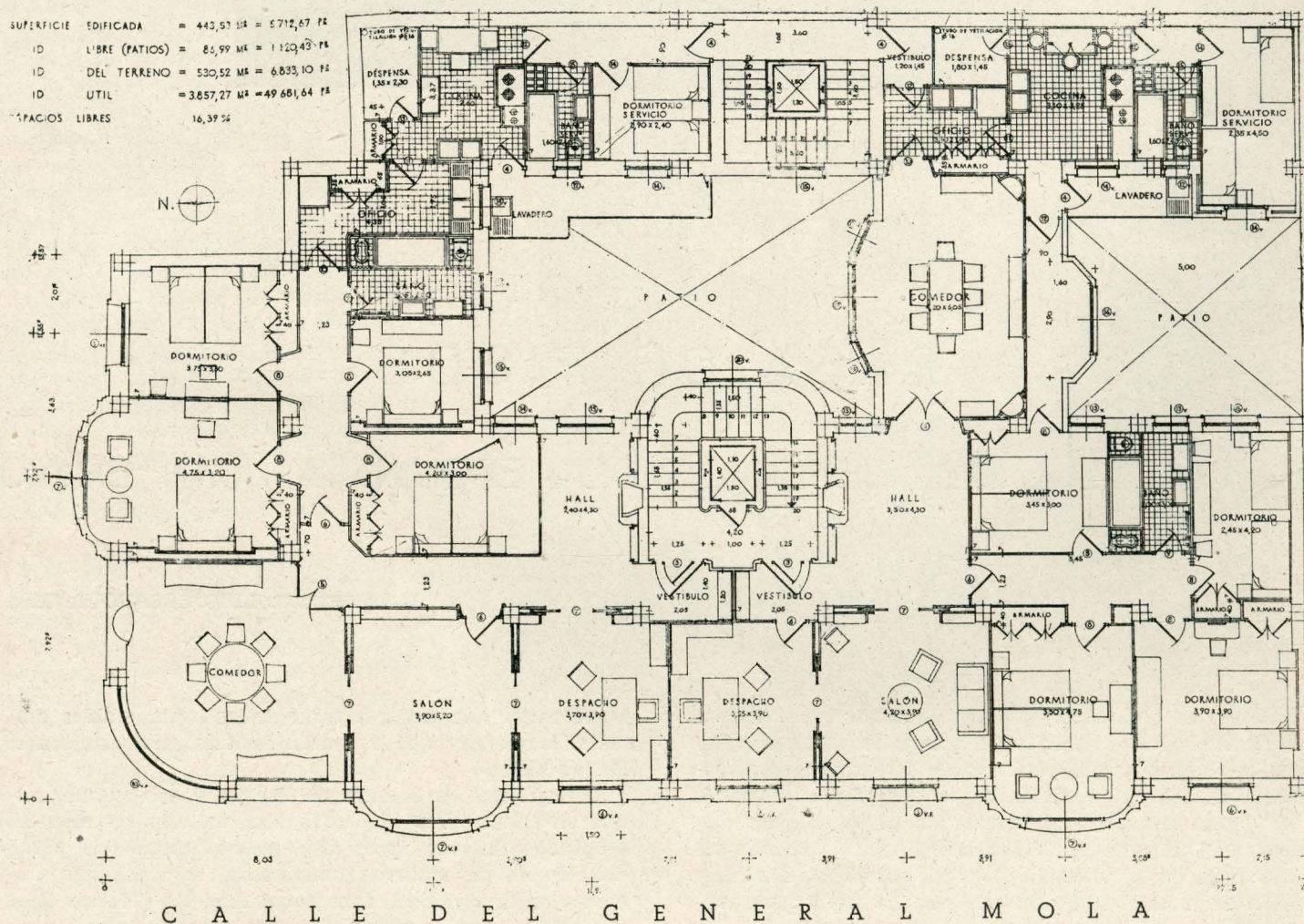
Hay una favorable tendencia por parte del Ayuntamiento y Comisaría del Gran Madrid, para mejorar las condiciones de la vivienda en todos sus tipos. Esta tendencia, secundada con gran celo por los arquitectos particulares, no cabe duda que ha quedado reflejada ya en las construcciones últimamente terminadas. Hoy se cons-

truye mejor que antes, a pesar de las innumerables dificultades que hay que ir venciendo durante el transcurso de las obras.

Al igual que en el resto de España y del mundo, faltan viviendas, pero viviendas con un alquiler mensual aceptable. En esta época de reajuste económico y social, donde de manera fundamental se trata del problema de la vivienda, cabe considerar los diversos tipos necesarios para cada una de las clases sociales (la de más alto nivel de vida, la clase media acomodada, la



SUPERFICIE	EDIFICADA	=	427,16 M ²	=	5501,82 P ₁
ID	LIBRE (PATIOS)	=	77,82 M ²	=	1.007,32 P ₁
ID	DEL TERRENO	=	504,98 M ²	=	6.504,14 P ₁
ID.	UTIL	=	3.777,19 M ²	=	48.659,21 P ₁
ESPACIOS	LIBRES			%	



Planta general de pisos



Acceso por la calle del General Mola

clase media propiamente dicha y la más modesta), teniendo en cuenta sus posibilidades y el precio que por vivienda pueden abonar en propiedad o alquiler.

El empadronamiento vecinal de 1935 registraba en Madrid 1.020.000 almas; el caserío ascendía a 27.638 fincas urbanas, o sea una finca para 37,5 individuos.

El de 1946 estima que radican en nuestra urbe 1,251.000 habitantes. Hay aproximadamente 26.500 casas, una para cada 47,2 personas.

La iniciativa particular, por sus propios medios, bien en forma individual o por unión de capitales privados en sociedades, no puede acometer para obtener beneficios en renta, tan sólo del 4 al 7 por 100 anual, más que edificaciones con destino a las dos primeras clases enumeradas (casas de gran lujo y apartamentos). Para las dos últimas, que son las más numerosas, es forzosa la ayuda estatal prevista por la Ley de 25 de noviembre de 1944 sobre viviendas bonificables y la del 19 de abril de 1939 sobre viviendas protegidas.

Planteado así el problema, y clasificando los diversos tipos de acuerdo con lo anteriormente establecido, llegamos a las siguientes conclusiones, dando por buenos los datos estadísticos de Madrid, que fijan aproximadamente en el 10 por 100, las viviendas de lujo; en el 35 por 100, las de clase media acomodada; en el 35 por 100, las ocupadas por clase media y obreros especialistas, y en el 20 por 100, las viviendas de gente más modesta.

CASAS DE GRAN LUJO.—Puede construirlas y explotarlas el capital particular, si bien su mercado es escaso y quedará saturado en poco tiempo.

CASAS DE MEDIO LUJO.—Es el tipo corriente de vivienda que ha estado construyéndose y que aún se construye en Madrid. La iniciativa particular aprecia que su precio resulta elevado y que el mercado de este tipo de vi-

viendas se agota. La familia de clase media que debe ocuparlas no ha aumentando en proporción sus ingresos desde el año 1936.

APARTAMENTOS.—Puede y debe construirlos la iniciativa privada. Podemos distinguir dos tipos:

I. *De gran lujo.*—Son habitados, generalmente, por extranjeros, y su mercado es reducido,

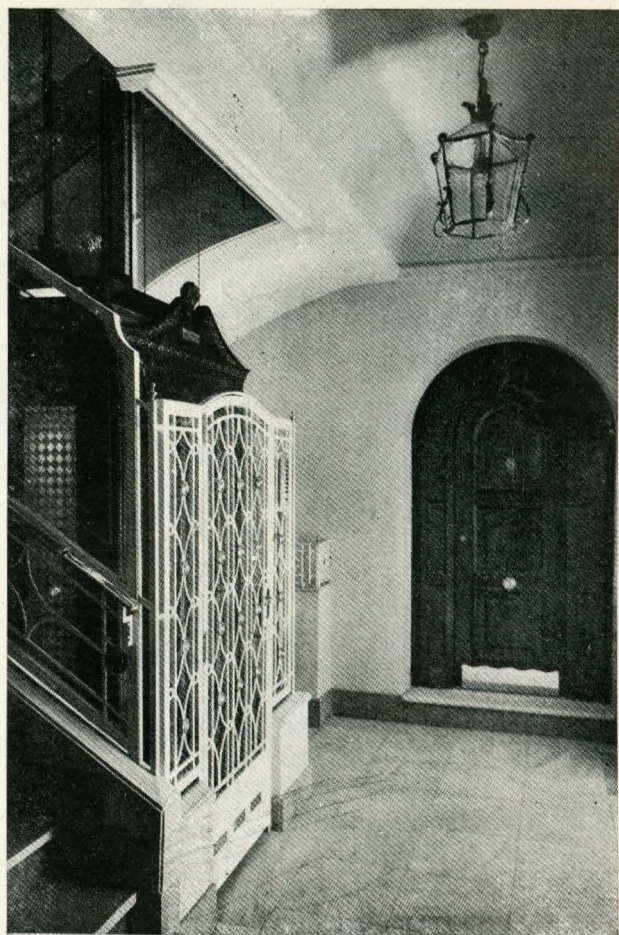
II. *Para la clase media.*—Hoy por hoy, no está organizada la familia española para la vida en apartamentos, más o menos espaciosos. Existe el servicio que puede considerarse como el aglutinante familiar. Ahora bien: podemos asegurar que, dentro de pocos años, el problema de encontrar servicio, algo difícil ya en la actualidad, se habrá agudizado, como pasa hoy en el extranjero, trayendo como consecuencia su desaparición casi total. Indudablemente, entonces tendrá que evolucionar el actual sistema de vida familiar y, como consecuencia, el tipo de vivienda, yendo a construcciones con programas donde sea posible la vida sin servicio, reduciéndose superficies y estudiando una serie de plantas donde el aprovechamiento de volúmenes sea máximo.

Entendemos, por lo tanto, que debe derivarse la construcción a viviendas de este tipo, con vista a un futuro próximo y por ser el único medio de conseguir, con los actuales precios de coste, rentas mensuales aceptables.

VIVIENDAS BONIFICABLES Y PROTEGIDAS.—Entendemos es la única solución, por el momento, para conseguir viviendas acopladas a la vida familiar de las clases media y modesta. Este sistema es forzosamente limitado. La ayuda del Estado tendrá que irse restringiendo, para ser aplicada exclusivamente a las viviendas ultramodestas.

ESTUDIO ECONÓMICO.—El punto de partida para la construcción, como para todo negocio, es el estudio económico: financiación y rendimiento.

El precio total, como sabemos, lo fijan: el solar, los



Portal y arranque de escalera principal

materiales y transportes, los jornales, los impuestos y los gastos generales.

I. *Solares*.—Analizaremos el problema que plantean. La especulación de solares se ha hecho extensiva, no solamente a las parcelas actuales del interior, sino también a aquellas comprendidas en la ordenación de nuevas zonas suburbanas y en todas aquellas en las que se ha iniciado una transformación urbanística.

El plan general de Ordenación de Madrid y el proyecto de Ordenanzas, magnífico avance desde el punto de vista urbanístico, ha recogido perfectamente el problema de la vivienda en sus aspectos de volumen, higiénico, de uso y estético. Entendemos que deberá estudiarse, como complemento de esas ordenanzas, una ordenación general que fije el tipo máximo de alquiler de viviendas por zonas. Parecerá, a primera vista, que tratamos de aislar unas clases sociales de otras; pero, en realidad, no es así. El rico necesita, en su vivienda, de gente más pobre, que ayuda a vivir al rico y permite vivir al pobre. No cabe duda de que si se dictasen unas ordenanzas limitando por zonas los tipos máximos de alquiler, habría terminado la especulación de solares. Se dirá que esto es una limitación del derecho de propiedad; pero, indiscutiblemente, habrá que llegar a esa limitación, motivada por la falta de ellos y por la desenfrenada carrera que ha emprendido la especulación.

La conclusión a que hemos llegado sobre este extremo queda sancionada por la realidad. En aquellas zonas donde actualmente se ha limitado el uso del terreno, los precios de éstos han bajado, y en otras, donde la edificación es libre, han adquirido precios astronómicos. Con terrenos caros no hay forma de construir viviendas baratas.

II. *Materiales y transportes*.—Es el otro factor fundamental a considerar para abaratar las viviendas. Hay que llegar por fuerza a construcciones *standard*, buscando materiales más económicos y, lo más importante, obtener de los actuales una valoración adecuada en forma de que lleguen a la iniciativa privada al precio normal de tasa. No consideramos difícil conseguirlo, adop-

tando medidas radicales, cuya exposición no es propia de este lugar.

III. *Jornales, impuestos y gastos generales*.—Este capítulo, en relación con los de solares y materiales, no encarece excesivamente la construcción. Ha sido fundamentalmente humano mejorar, en sus diversos aspectos, la remuneración del personal técnico, administrativo y obrero que interviene en las obras. Por lo tanto, hay que admitir para lo sucesivo los precios que rigen en la actualidad para la mano de obra.

Vamos a dar ahora algunas características de estas casas, que podemos considerar clasificadas actualmente como de gran lujo.

La distribución se ha estudiado agrupando las diversas dependencias en tres zonas perfectamente definidas:

1.^a *Vida de relación*.—Con vestíbulo, *hall*, salón, despacho, comedor y un W. C., en la de Juan Bravo.

2.^a *Vida privada*.—Cuatro dormitorios y un cuarto de baño.

3.^a *Servicio*.—Con *office*, cocina, fresquera, despensa, terraza-tendedero, con lavadero, un dormitorio y cuarto de baño.

La estructura es de hormigón armado, habiéndose cerrado los vanos con fábrica de ladrillo hueco doble, dejando cámaras de aire a fin de que el coeficiente de conductibilidad en muros sea, cuando menos, de 1,4.

La fachada lleva zócalo de granito y, en el resto, placas y molduras de piedra artificial.

La carpintería interior y exterior es de madera de pino, salvo las puertas de acceso por la escalera principal, en las que se ha empleado madera de embero. Las instalaciones son: agua fría y caliente por termo-sifón, calefacción central, cocinas esmaltadas, cámaras frigoríficas, ascensores, energía eléctrica para luz y fuerza y teléfonos. Todas las habitaciones se han decorado con escayola y han sido pintadas en un color marfil gris con los techos blancos.

La duración de las obras ha sido de veintiséis meses, y su terminación, la normal hoy en Madrid en las casas de este tipo.