

Maqueta de conjunto.

GRUPO DE 576 VIVIENDAS BONIFICABLES EN EL Km. 5 DE LA CARRETERA DE ARAGON. MADRID

Eugenio Aguinaga y
Miguel G. Monsalve, Arquitectos

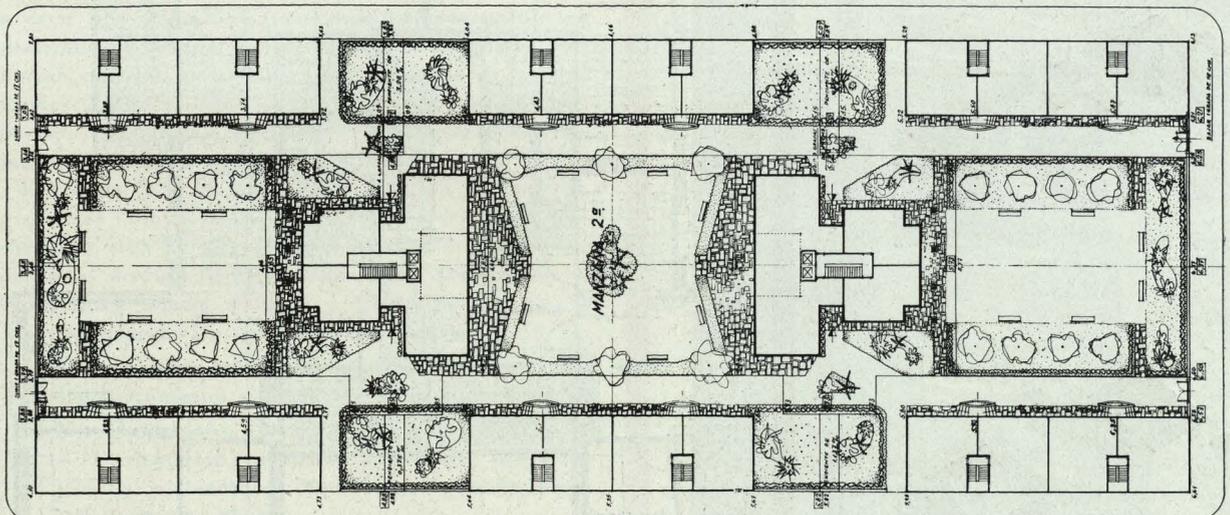
Se han estudiado 25 ó 30 soluciones de ordenación general de los terrenos disponibles, plasmadas luego en pequeñas maquetas, para juzgar del movimiento de masas, zonas de sombra, etc.

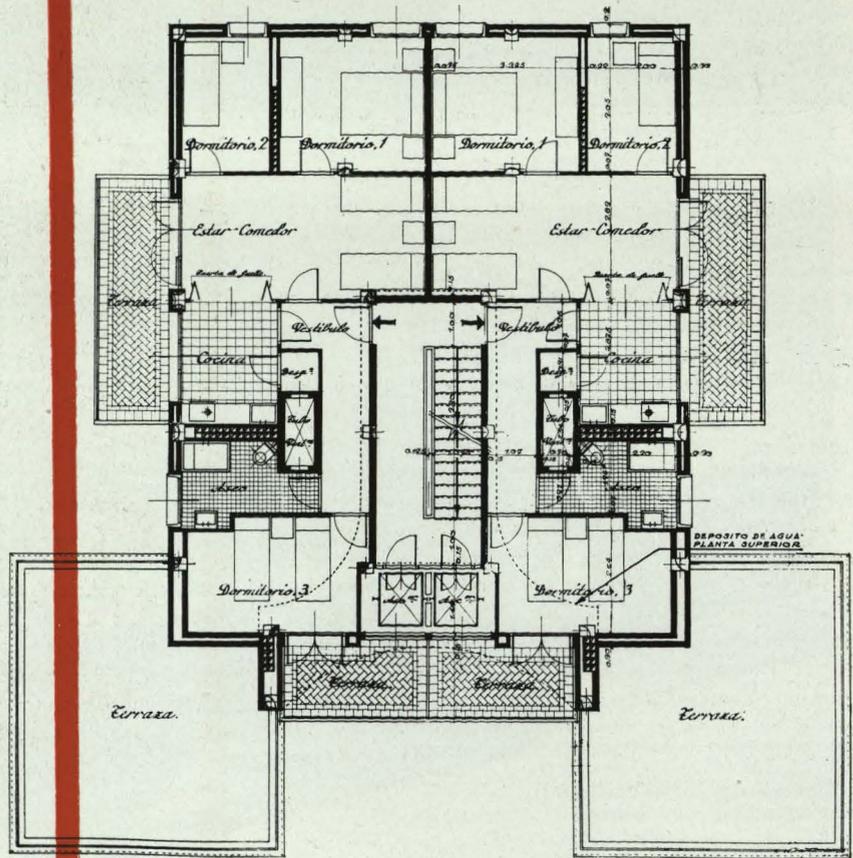
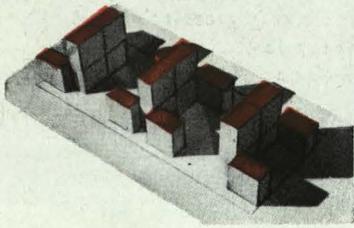
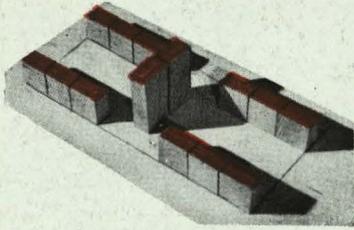
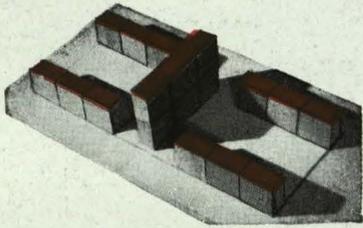
Las ideas directrices que presidieron estos diferentes estudios previos fueron las siguientes (sin que el orden de prelación indique una mayor o menor importancia):

1. Construir poco en planta, con el fin de dejar abundantes espacios libres.

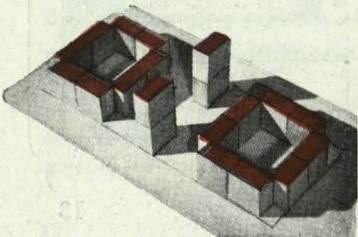
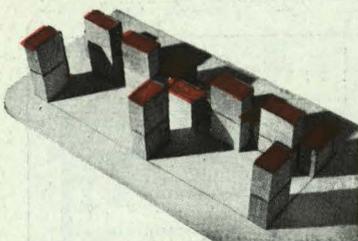
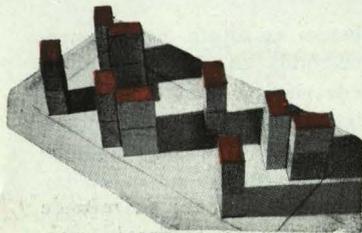
2. Levantar algunos bloques en altura, para aumentar la superficie construída en desarrollo hasta una cifra próxima a la máxima admitida.
3. Proyectar pocos tipos diferentes de viviendas, para *standardizar* en lo posible la construcción y abaratarla.
4. A ser posible, no construir bloques de más de veinte viviendas, para poder desarrollar la construcción escalonadamente, haciendo sucesivas en-

Planta del primer bloque.

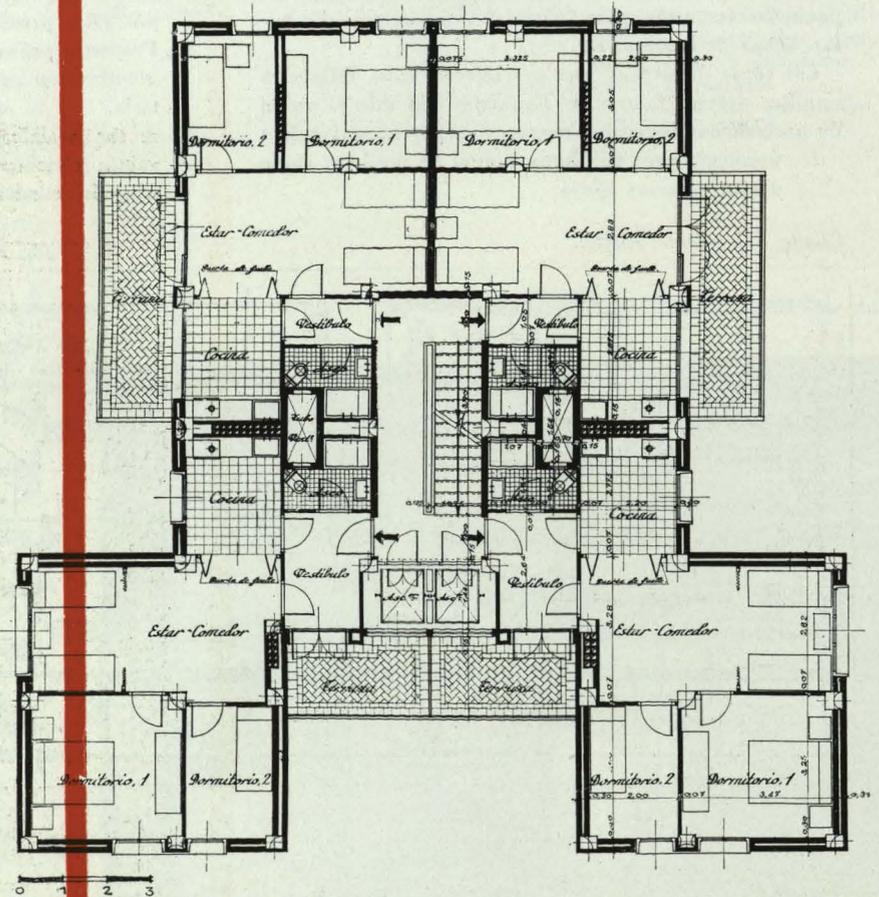




Planta de áticos, arriba, y planta de pisos, abajo, del edificio de trece plantas.



A la izquierda, modelos de los diferentes tanteos realizados para el estudio del conjunto.



tregas de edificios terminados, y poniéndolos en venta, con lo cual la financiación de la obra se facilitaba extraordinariamente.

5. Dotar de orientación al Mediodía a la mayor parte de las viviendas.
6. Hacer unas edificaciones de fácil conservación para el futuro, ya que están destinadas a la venta por pisos. Por ello se estimó indicado el ladrillo visto en la fachada y las carpinterías obligatoriamente pintadas de blanco, para que, si el dueño de una vivienda intenta pintar la que le corresponde, no se produzca una desigualdad de color con el resto.

Se procuró terminar rápidamente un bloque de cada tipo, con el fin de que fuera visitado por posibles compradores de viviendas y auscultar de esta manera la opinión de ellos, para recoger en el resto de la construcción las sugerencias atendibles o modificar aquellos detalles que se hubiera comprobado no satisfacían al comprador. Una vivienda de cada clase fué amueblada y decorada por completo, y se abrió una exposición u oficina comercial para facilitar planos, dibujos de muebles, estudios sobre diferentes formas de pago, etc. Y en todo momento se mantuvo el principio de que el precio estipulado para la venta de cada tipo de vivienda no habría de ser aumentado, aun en la circunstancia, favorable para la Empresa, de que el número de peticiones hiciera posible una elevación en aquél. *Esto se ha considerado fundamental.*

Las dimensiones de las viviendas típicas son las siguientes:

$$\text{En bloques bajos: } \frac{27,50 \times 7,91}{4} = 58,33 \text{ m}^2$$

$$\text{En bloques altos: } \frac{238,51}{4} = 59,61 \text{ m}^2$$

NOTA. En estas dimensiones no se incluyen los balcones o terraza, pero sí la parte correspondiente a escaleras y grueso de muros.

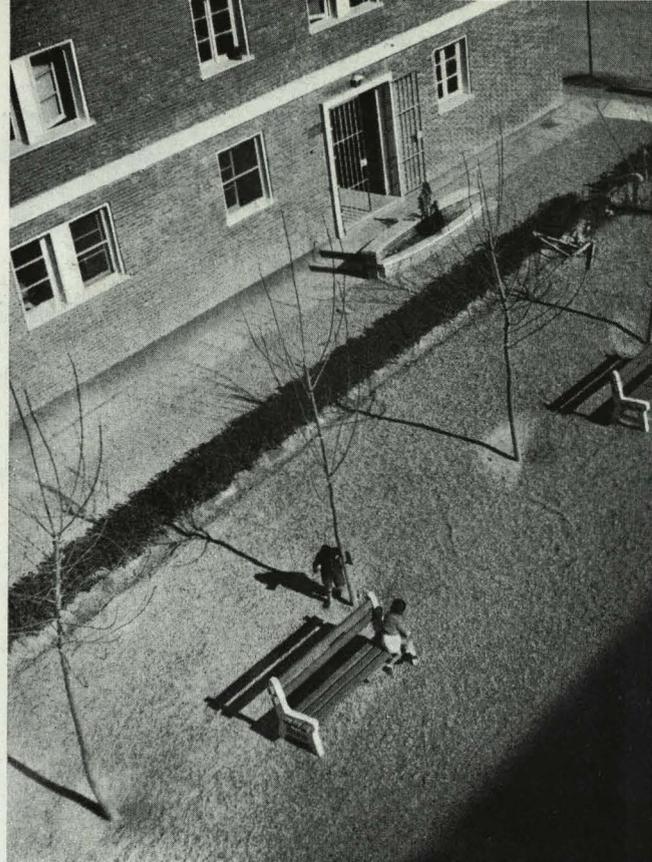
CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

No ofrecen ninguna particularidad digna de mención. La deseable economía se ha buscado, y nos atrevemos a decir que conseguido, estudiando cuidadosamente el desarrollo de la obra, no interrumpiendo su marcha por ningún concepto, preparando a un tiempo todos los elementos iguales y, sobre todo y muy principalmente, *no introduciendo modificación alguna* en los planos de conjunto y de detalle que se prepararon.

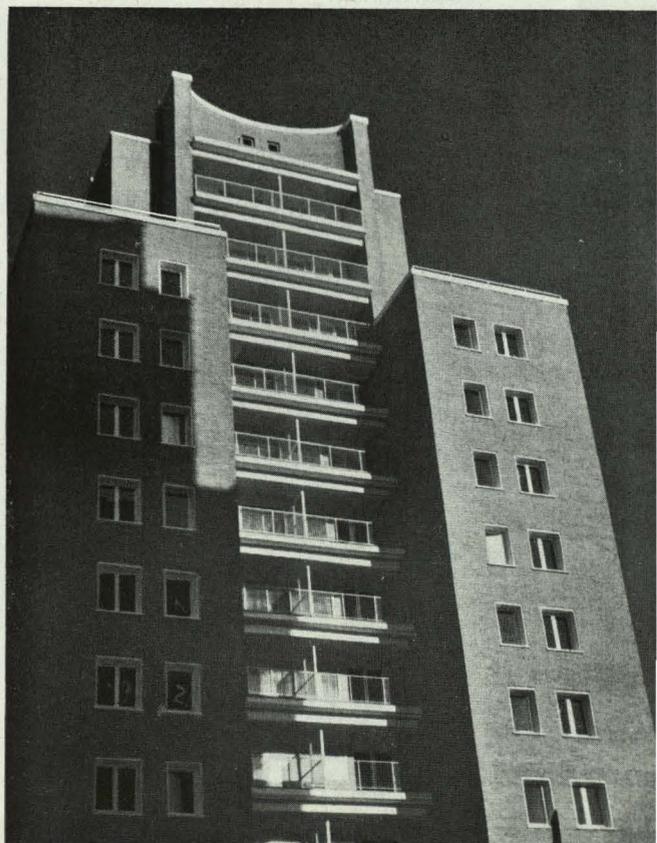
Esta breve información no sería completa sin facilitar a nuestros lectores un resumen de las observaciones hechas a la vista de los resultados técnicos y económicos obtenidos después de la experiencia de construcción y venta de la primera manzana.

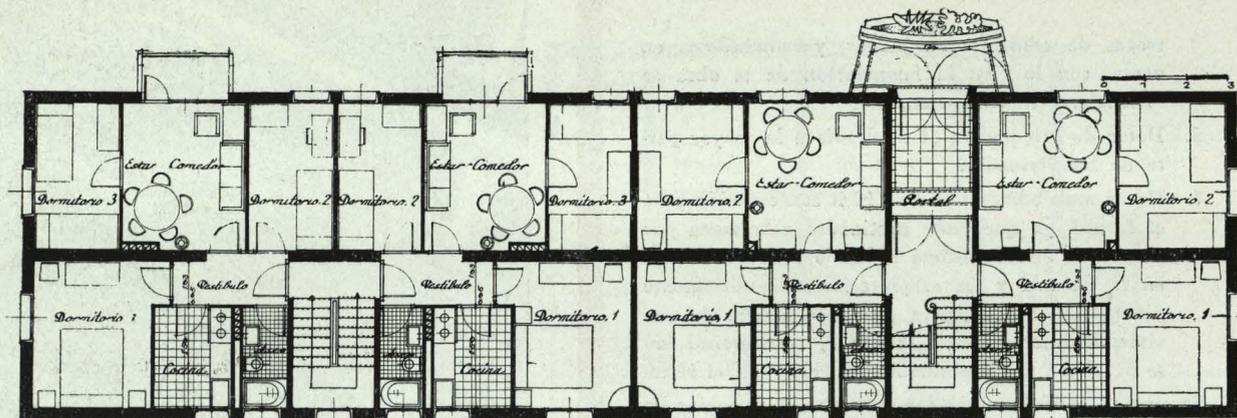
Se han tomado las siguientes notas:

1. Las viviendas son adquiridas por familias de posición económica y social *superior* a la prevista.
2. Los compradores conceden una gran importancia a la orientación, existiendo mucha más demanda para las viviendas de Mediodía que las de otras orientaciones.



Fotos Kindel.





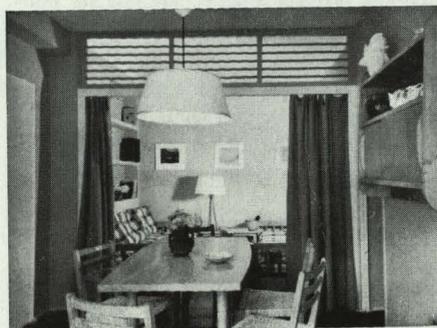
Plantas baja y de pisos de los edificios bajos.

3. También muestran una clara preferencia por las que disponen de terraza o balcón.
4. No se considera como grave defecto el que los dormitorios sean de pequeñas dimensiones; pero, al parecer, serían de desear algunos armarios empotrados.
5. Todos los visitantes, casi sin excepción, consideran un acierto el que se haya construido muy poco en planta, colocando los bloques a gran distancia unos de otros.
6. Asimismo, muchos de los compradores confiesan que se han decidido por la adquisición de una de estas viviendas por el hecho de no tener patios interiores.
7. Se echa de menos, en todos los casos, el no disponer de tendedores de ropa, para evitar el feo espectáculo de las que se cuelgan en las ventanas y balcones.

En resumen:

- a) Nos parece muy difícil resolver, con el solo apoyo financiero del decreto-ley de Viviendas Bonificables, el problema de la vivienda de las clases modestas.
- b) Puede ser bien resuelto, sin embargo, el de la clase media y aun el de la clase trabajadora muy especializada.
- c) Con proyectos bien estudiados, emplazamientos convenientes y concediéndose todos los auxilios que el decreto-ley estipula, no solamente puede

realizarse una cristiana labor social, sino, además, obtener del capital invertido un interesante beneficio comercial.



DESCOMPOSICION DE LA EJECUCION MATERIAL EN LAS VIVIENDAS DE "LA QUINTANA"

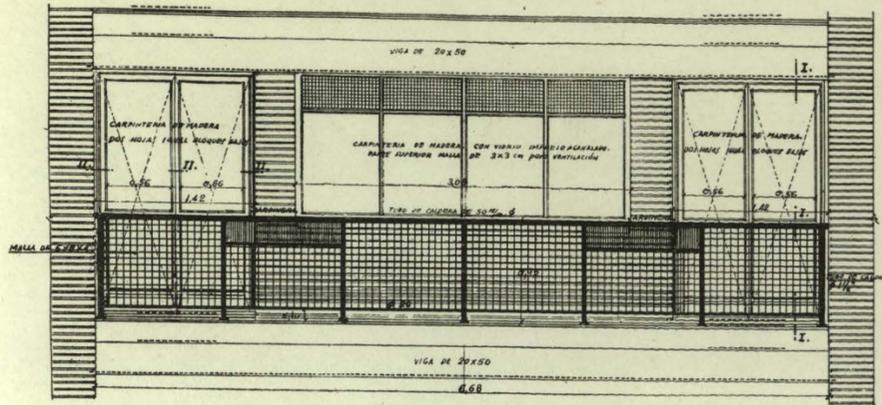
CONCEPTOS	EDIFICIOS DE 5 PLANTAS	EDIFICIOS DE 13 PLANTAS
Movimiento de tierras	0,4 %	0,3 %
Hormigones	2,2 %	30 %
Albañilería	46,2 %	21,6 %
Soladas y alicatados.	7,8 %	7,4 %
Piedra artificial y cantería	3,3 %	2,4 %
Carpintería	13,6 %	9 %
Cerrajería	1,9 %	4,2 %
Fontanería y saneamiento	12,7 %	8,8 %
Fumistería	4,6 %	3,3 %
Electricidad	2,6 %	3,3 %
Vidriería	0,7 %	1,2 %
Pintura	4 %	3,3 %
Ascensores	"	5,2 %
	100 %	100 %



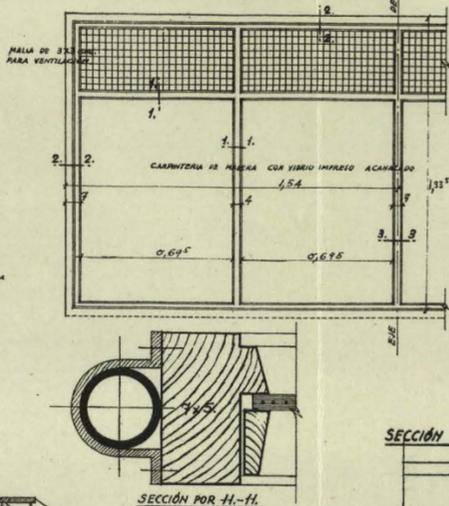
Vistas de una de las viviendas amueblada y decorada.



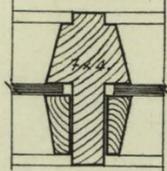
ALZADO DE LA SOLANA.



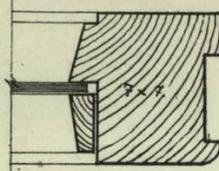
DETALLE DEL VENTANAL CENTRAL.



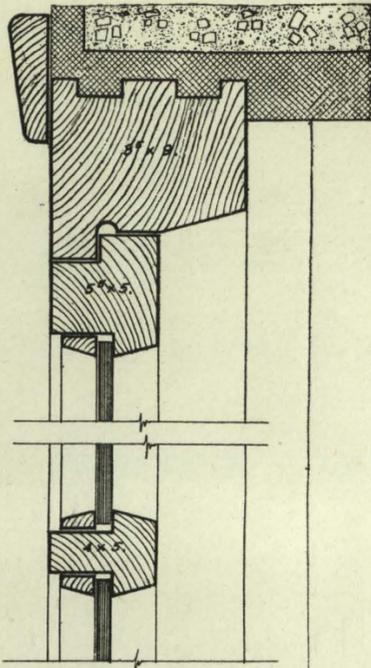
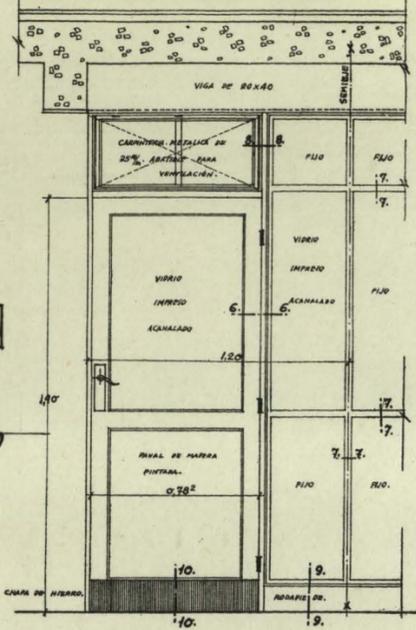
SECCION POR 1-1.



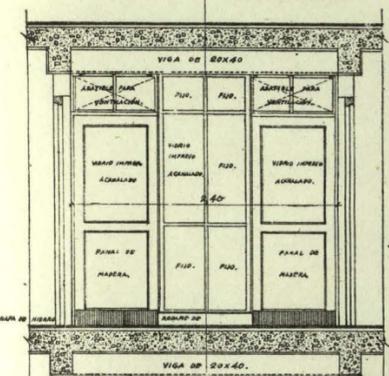
SECCION POR 2-2.



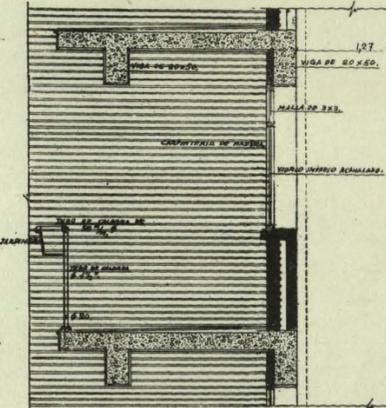
DETALLE - MAMPARO DE ASCENSORES.



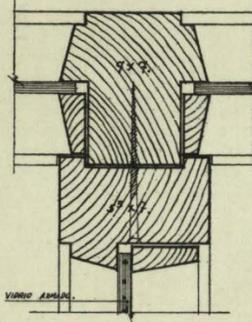
ALZADO - MAMPARO ASCENSORES.



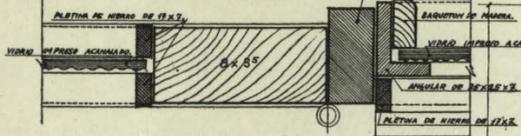
SECCION POR A-B.



SECCION POR 3-3. UNION CON MAMPARO.



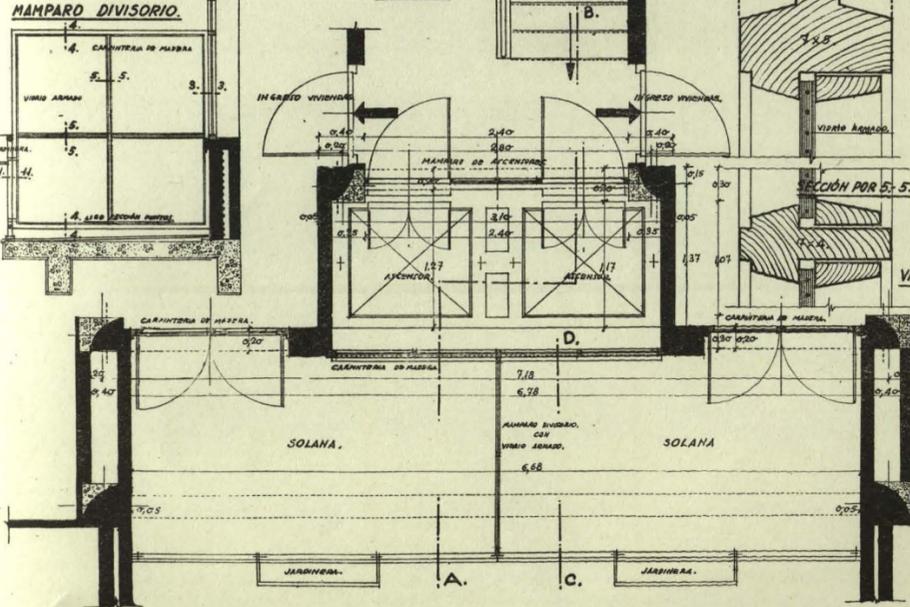
SECCION POR 6-6.



SECCION POR C-D.



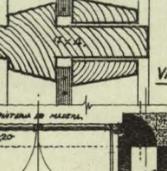
PLANTA.



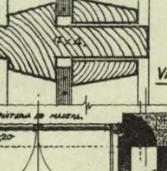
DETALLES DEL MAMPARO.



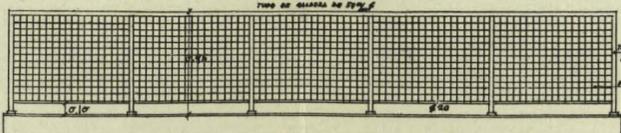
SECCION POR 4-4.



SECCION POR 5-5.

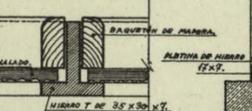


VISTA LATERAL BALCONES.

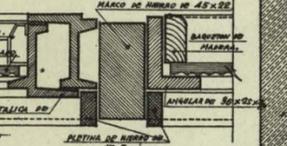


FRENTE DE LOS BALCONES.

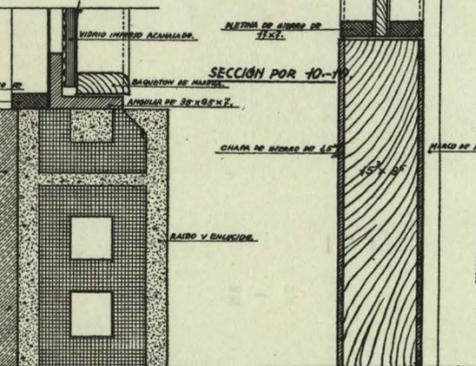
SECCION POR 7-7.



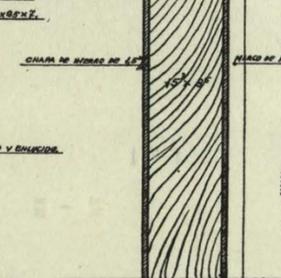
SECCION POR 8-8.



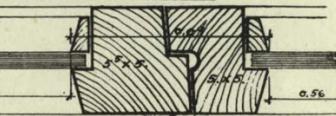
SECCION POR 9-9.



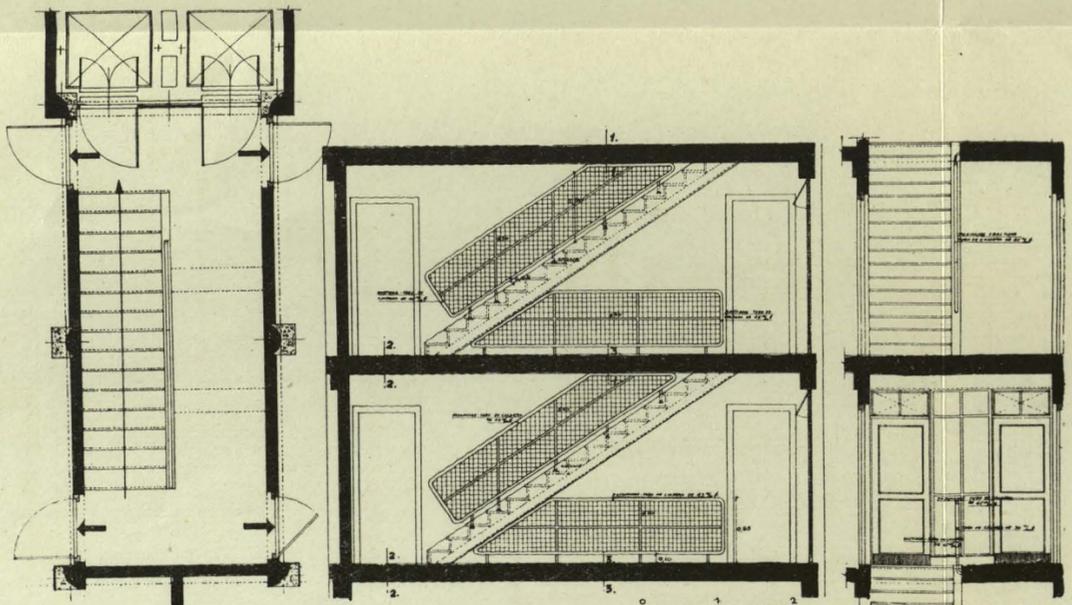
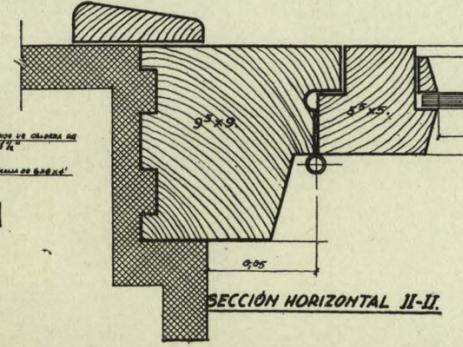
SECCION POR 10-10.



SECCION VERTICAL 1-1.



SECCION HORIZONTAL II-II.



Detalle de la escalera y terraza aneja en el edificio de trece plantas del barrio de La Quintana. Es interesante esta solución, que ha permitido dar acceso a las cuatro viviendas que componen la planta, centrándola en el conjunto, como se aprecia en la planta general de pisos. La luz y ventilación de la escalera, que la realidad ha demostrado ser muy buena, se consigue a través de los ascensores a la solana de las viviendas, sin necesidad de sacar la caja de escalera a fachada, lo que llevaría aparejada una innecesaria complicación a la planta y, por consiguiente, una defectuosa solución.



Los edificios de trece plantas, como se puede comprender, resultan a mayor precio por m^2 que los de cinco. La relación de precios es como de 145 a 100, respectivamente. Ello es debido a varias razones:

1. Una mejor calidad de construcción en ciertos detalles.
2. Gasto de estructura.
3. Mayor superficie de terrazas que en los edificios bajos, que, sin embargo, no se miden.
4. Gasto de dos ascensores por edificio.
5. Gasto de elevación de agua.

Al cuadro en que aparecen las cifras de esta descomposición hay que hacer las siguientes observaciones:

1. La gran diferencia en cuanto a tanto por ciento en

la partida de hormigones se debe a que en los edificios de cinco plantas no hay estructura, y los forjados son de viguetas, que se incluyen en "albañilería".

2. El valor absoluto de la carpintería por vivienda viene a ser el mismo en ambos edificios; pero tiene, por tanto, menor importancia relativa en los edificios de trece plantas. Otro tanto sucede con la fumistería, la fontanería y la pintura.
3. La cerrajería tiene una gran importancia en los edificios de trece plantas, porque, además de las barandillas de terrazas—más grandes que en los de cinco plantas—, llevan barandilla de escalera metálica y cancelas de ascensores.
4. Las viviendas de ambos edificios vienen a tener la misma superficie.

