

CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:

SOLADO ZONAS COMUNES

Nº FICHA:

A.019.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

ZONAS COMUNES. INTERIORES

UBICACIÓN:

Portales y escaleras de los inmuebles

AUTOR:

MILLA, MIRA Y NAVARRO ARQUITECTOS S.L.
C/ Zurbano 58 1C 28010 Madrid Tfno. 913087038
Fax. 91 308 60 08 www.mmn-arquitectos.com

CLAVE:

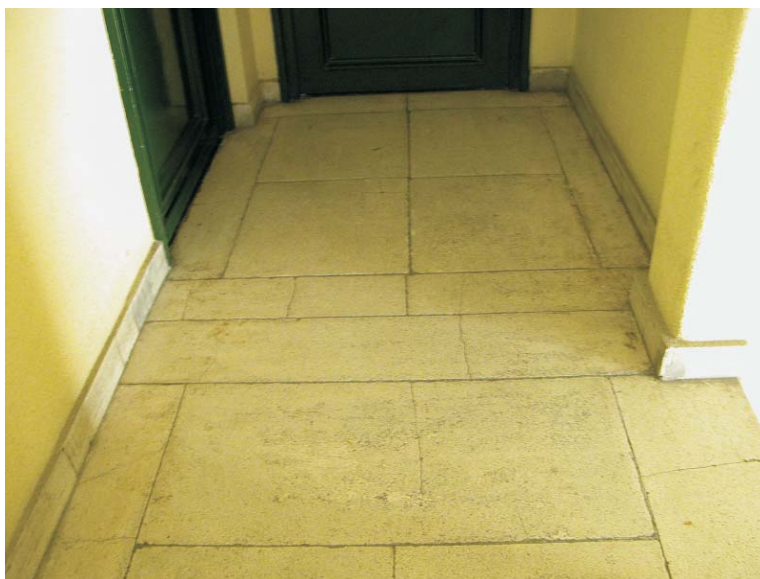
C-I

PORTAL N.

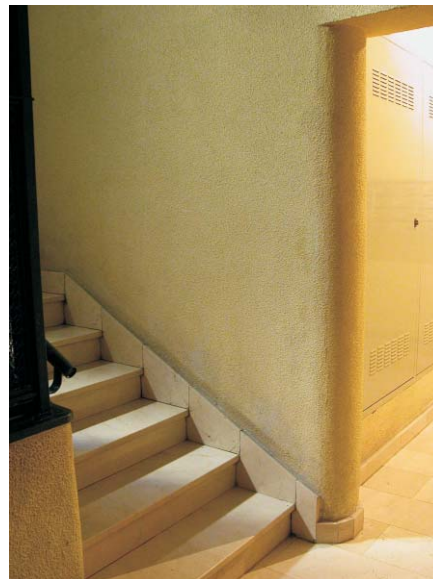
VARIOS

FECHA:

NOV-2003



Grietas en baldosas del terrazo antiguo en Rodríguez San Pedro 72. MMN Arquitectos, Oct. 2003



Sustitución incorrecta de solado RP-72. MMN Arquitectos, Oct. 2003

DESCRIPCIÓN:

En algunos portales se ha sustituido el terrazo "in situ" original por marmol crema marfil de distinto despiece (RP, MV59, GZ21), por piezas de terrazo completamente distinto (HE 4-6) o se encuentra cubierto con linóleo (HE-2). Los que han solado con piedra han sustituido escalones de terrazo por escalones de piedra. En GZ-17 se sustituyeron los escalones por otros sin canto biselado.

El cambio de material y sobre todo de despiece nada hace recordar el original del monumento, vulgarizando enormemente el acabado. El espesor y longitud de las huellas de escaleras se ha visto disminuido. También han desaparecido rodapiés, zanquines y rodapiés-zanquines especiales en curva. En definitiva el carácter del interior del portal nada tiene que ver con el original, que era mucho más austero. Un cambio en el material puede reducir el valor del espacio arquitectónico que lo contiene. En este caso la piedra no tiene más valor que el terrazo ya que no se pretende valorar el material en sí mismo, sino en relación a la adecuación con el lugar (eso es el "decoro", del que ya hablaba Vitrubio en el siglo I)

DIAGNÓSTICO:

La causa de la sustitución fue el deterioro del antiguo solado. Efectivamente en muchas zonas comunes del inmueble se observan tramos rotos de terrazo, o grietas. Hay escalones que tienen roto su borde, o los suelos están sucios y sin brillo. Así se sustituyeron tramos enteros o en el mejor de los casos, se taparon con linóleo.

Causas patológicas del deterioro: Posibles esfuerzos rasantes provocados por una posible flecha de forjado, compresión de la capa de agarre por ser ella débil o poco uniforme, por dilatación de elementos infiltrados como agua, etc... (Monjo, J., *Patología de cerramientos y acabados arquitectónicos*, 2ª edición, Ed. Munilla-Lería, Madrid, 1997). Sería interesante analizar los defectos patológicos para localizar las razones de las mismas, de forma que la solución pudiera eliminar las causas, o si no fuera posible, ejecutar reparaciones conociendo su evolución de antemano y prever refuerzos, colas especiales etc..

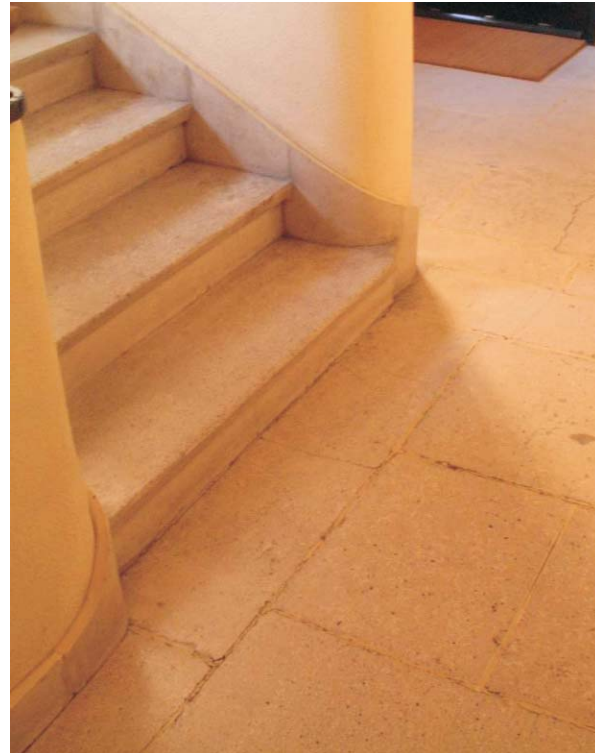
Causas debidas al uso y mantenimiento: Por otro lado el terrazo no ha sido mantenido, perdiendo su brillo. Las zonas muy desgastadas están así por ser las de mayor tráfico.

PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

No se permite la sustitución del solado antiguo, y hay que proceder a su reparación. Esta operación se llevó a cabo con relativo éxito en GZ-21 al final de los 90 (cambio de propiedad). Los portales que tienen el solado cubierto con linóleo pegado descubrir y reparar. Una protección efectiva, una vez reparado, consiste en la colocación de felpudos de coco o alfombras de gran formato, SIN PEGAR. Esta solución permite preservar muy bien parte del solado.



Portal de Meléndez Valdés 59. MMN Arquitectos, Oct. 2003. Suelo de piedra. A la derecha, detalle del encuentro rodapié- zanquín en curva. Se aprecia lo distinto que resultan los rodapié-zanquines, de una pieza curva en el original (abajo) del facetado de la solución en piedra.



Pero las partes más deterioradas por alto tráfico (portal, escalones del primer y segundo tramo de escalera, desembarco de ascensor) necesitan una solución más resistente. La reparación deberá ser efectuada por empresa especializada en terrazos continuos o hábiles portlantistas. Los escalones rotos deberán "chuletarse" por restauradores profesionales.

Para los defectos patológicos del solado antiguo (grietas), convendrá realizar un estudio por parte de técnico competente sobre sus causas. Con los resultados de dicho trabajo se propondrá una reparación adecuada y el plazo para la ejecución de la misma.

Los portales que tienen solados de piedra o terrazos no originales deberán recuperar los despieces originales de gran formato, con terrazo in situ, baldosas especiales de terrazo o piedra. Lo ESENCIAL es el despiece con los criterios originales, en gran formato, y el color claro para ganar luminosidad. Estas sustituciones se realizarán con proyecto de técnico especializado, y además de las recomendaciones ya hechas, se investigará la documentación existente (dibujos, fotos, otros portales) para determinar el despiece más adecuado, evitando el "falso histórico". El nuevo solado estará en armonía con el resto del edificio. Si bien no será posible rescatar el terrazo primitivo, recobrar el despiece original, las dimensiones, el carácter, en definitiva el ambiente del edificio en todos sus elementos es la tarea prioritaria en esta decisión.

Igualmente los escalones deberán volver a su situación original. Las rampas de minusválidos serán elementos muebles.

SITUACIÓN EXCEPCIONAL

En MV 61 se ha llevado a cabo una operación bien intencionada, y un trabajo encomiable de restitución (se han dibujado todos los solados antiguos), para sustituir todo el solado original por baldosas de igual tamaño que las del despiece original, elaborando para la ocasión un terrazo también del mismo color que el original. Estas piezas se han realizado una a una, por encargo.

Esta solución es bastante costosa. Los defectos debidos al tráfico parecen haberse solucionado, si bien las piezas es posible que se agrieten como las antiguas, ya que los defectos debidos a la patología estructural son del edificio, no del terrazo. Este no debe retirarse, ya que su restauración se ajusta a los criterios de esta ficha.

PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN

Al igual que en otros casos, hay trabajos difíciles y costosos que necesitarán de la ayuda de la Administración.



Solado de piedra en Gaztambide 19 y rampa de obra. MMN Arquitectos, Oct. 2003