

**CASA DE LAS FLORES**  
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:  
**REFORMAS DE PISOS**

Nº FICHA:  
**A.027.01**

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:  
INTERIOR VIVIENDA. ELEMENTOS

UBICACIÓN:  
Todas las viviendas

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:  
I-E

PORTAL N.  
TODOS

FECHA:  
NOV-2003

DESCRIPCIÓN:



Vaciado completo de viviendas en HE-4. Abajo aspectos de una vivienda prácticamente original. Fotografía MMN arquitectos. OCT 2003.

**DESCRIPCIÓN**

Se han realizado reformas en el interior de los pisos que han desvirtuado por completo la idiosincrasia y virtudes de las viviendas.

Cualquier reforma está prácticamente prohibida por el grado de protección de que goza el inmueble, aunque lo que este documento pretende es dar criterios para que las viviendas puedan evolucionar y adaptarse a los tiempos de forma razonable.

Por eso queremos fijar cuáles son las características del las viviendas sin las cuales un piso de la Casa de las Flores es irreconocible como tal.

Se entiende que si un vecino quiere arreglar su piso sin ni siquiera mantener estos parámetros es que es excesivamente incómodo para él vivir en un Monumento, y cada cual es libre de vivir donde le plazca, cumpliendo con las obligaciones que ese lugar le impone.

**DIAGNÓSTICO**

Es evidente que cada día nacen nuevas necesidades, ya sean impuestas por la ley, por los avances tecnológicos o por inquietudes o circunstancias personales. Es lógico que la vivienda, especialmente su interior, sea reflejo de esta evolución.

Es también evidente que desde el punto de vista físico una vivienda aguanta transformaciones muy variadas. Incluso cuanto mayor es su calidad (como es el caso) la vivienda puede adaptarse a más variedad de necesidades y mayor nivel de personalización.

Las viviendas de esta casa son sin duda un ejemplo vivo de sus enormes virtudes, ya que junto a (escasos) pésimos arreglos, hay muchos excelentes que demuestran de qué forma tan variada pueden utilizarse los pisos sin que se pierdan sus valores arquitectónicos esenciales.

Hay un factor muy importante que explica porqué los arreglos que se han venido haciendo años atrás en las viviendas son de mayor calidad que los que se efectúan ahora.

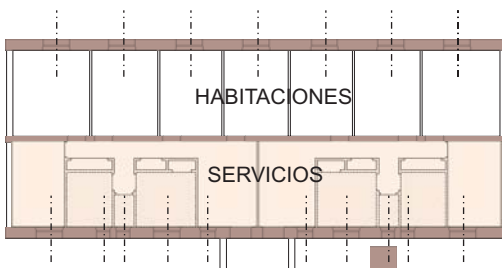


El inmueble completo era de viviendas de alquiler hasta los años 90. La gente que hacía arreglos en sus pisos, aparte de gastar una cantidad más moderada de dinero, lo hacía en un espacio que conocía bien y con cuyos "rotos" llevaba conviviendo algún tiempo. Cuando el vecino pasa un tiempo en la casa se enamora de ella y el arreglo que concibe se adapta de forma natural a su código interno.

El nuevo propietario entra en un piso que de primeras le resulta viejo e incómodo y sin conocerlo ejecuta una reforma integral que lógicamente intenta reproducir (mejorado) el mundo que ya conoce, generalmente como es lógico de inferior calidad d arquitectónica.

Es normal que intente reproducir las maneras a que nos somete la especulación: vestíbulos mínimos y baños sin luz, techos bajos, armarios empotrados en las habitaciones, ventanas pequeñas, dormitorios mínimos, especificación de usos (cocina, dormitorio, estar, baño principal en el dormitorio, baño secundario....)

Igualmente asocia mejora de calidad de vida a nuevos materiales o modas (aluminio, porcelanato, puertas rústicas, molduras clásicas), no apreciando en un primer vistazo los valores minimalistas y austeros del original.



### PROPUESTA DE SOLUCIÓN

Hemos explicado que siempre se dirijan a la Subdirección General de Patrimonio Histórico, ya que necesitarán consejo profesional por pequeña que sea la duda.

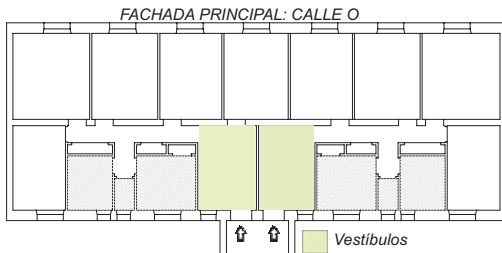
En anteriores fichas hemos descrito de forma prolija las características de los elementos que aquí mencionamos de nuevo y el porqué de su interés.

Los esquemas adjuntos nos indican con claridad la gran libertad de uso que nos dan las viviendas (separadas en "piezas" de usos múltiples) y por tanto cómo es de importante respetar todos sus elementos en la medida de lo posible y en todo caso sus características esenciales.

El encontrarse pisos ya reformados no exime de estas obligaciones.

Siga en todo caso los principios generales de toda restauración de Monumentos:

- 1.- Todo lo que reforme ha de ser fácilmente reversible a su estado original
- 2.- Si este edificio es un Monumento seguramente está todo bien pensado y guarda un equilibrio que no conviene romper.
- 3.- Ya que este edificio es un Monumento no es inteligente destruir semejante patrimonio. Realmente es una suerte y un privilegio que pueda disfrutarlo de forma tan directa y personal.



### ELEMENTOS ESENCIALES EN LAS VIVIENDAS:

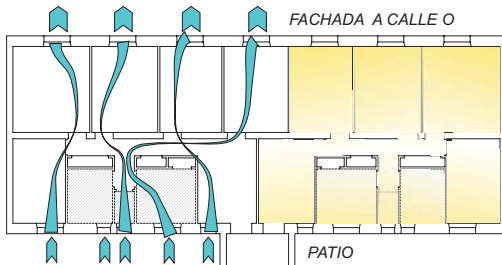
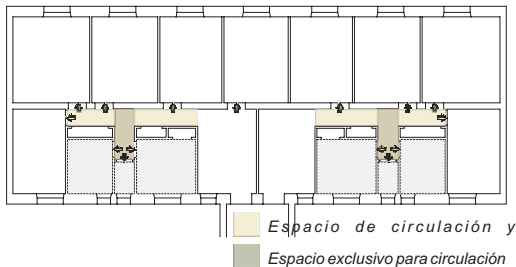
1.- Las viviendas se organizan en dos zonas claramente diferenciadas, una zona de estancia y una zona húmeda.

2.- Los pasillos centrales reciben luz natural, mediante el uso de paños acristalados en todas las puertas que tienen acceso a los mismos.

3.- Todas las piezas, incluso baños y vestíbulo, son exteriores, con ventilación e iluminación natural.

4.- Los armarios empotrados aparecen únicamente en los pasillos, de manera que las habitaciones admiten mayor flexibilidad en su uso y amueblamiento puesto que no están condicionadas por la servidumbre que supone una pared con puertas de armario, que obliga a dejarla libre su frente y con espacio de acceso. Si se utilizan muebles al menos se puede variar la situación de esas zonas de servidumbre en la habitación, permitiendo mayor libertad en la configuración de la misma.

5.- El vestíbulo exterior constituye una pieza singular en las viviendas propuestas por Zuazo, y, como tal, no debe perderse su configuración actual. Esta pieza está caracterizada por poseer dimensiones de estancia (no como mero espacio servidor), iluminación y ventilación natural.



El pasillo sirve para distribuir y almacenar. Le llega la luz natural. Fotografía MMN arquitectos, OCT 2003.

El vestíbulo siempre será exterior y ventilado, tendrá dimensión de uso (no de paso) y sólo se podrá compartimentar con mobiliario

6.- Altura libre generosa, de 3m. Una reducción de esta altura sólo podría entenderse en caso de colocación de maleteros o necesidad de paso de conductos, pero únicamente en cuando se produjese en el pasillo y en el aseo pequeño, como se explica en fichas anteriores. Aún así recordemos que la pérdida de altura en pasillo reduce la posibilidad de traer luz natural a través del paño alto del aseo.

7.- Puertas interiores bajas (1,95m). Las puertas de los muros de carga no pueden variarse, y por tanto las nuevas puertas serán de la misma altura.

8.- El muro central de carga debe permanecer intacto en sus huecos. No se deben abrir nuevos huecos ni cegar los existentes con albañilería, puesto que esta dinámica llevaría a alteraciones graves a lo largo del tiempo, a medida que los sucesivos usuarios fuesen cambiando de criterios en el uso, abriendo y cegando huecos, y, por tanto, debilitando la estructura existente. La configuración actual, o el uso de cierres de carpintería da una flexibilidad más que suficiente para obras razonables.

9.- No pueden sustituirse ventanas ni alterar en modo alguno las fachadas.

10.- Intente siempre adaptarse a la casa y no al revés. Tiene grandes virtudes