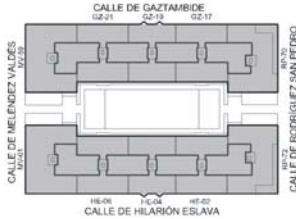


CASA DE LAS FLORES
SECUNDINO ZUAZO 1930

TÍTULO:
MANZANA. OCUPACIÓN

Nº FICHA:
E.001.01

LOCALIZACIÓN:



CAPÍTULO:

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

UBICACIÓN:

Manzana en el barrio de Argüelles

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:

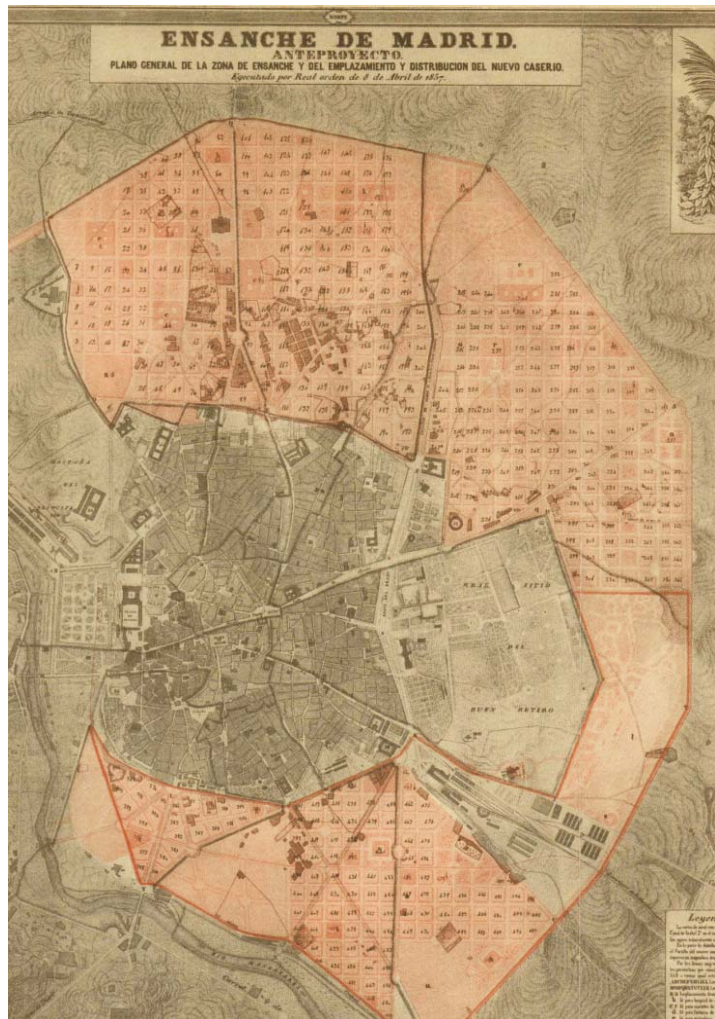
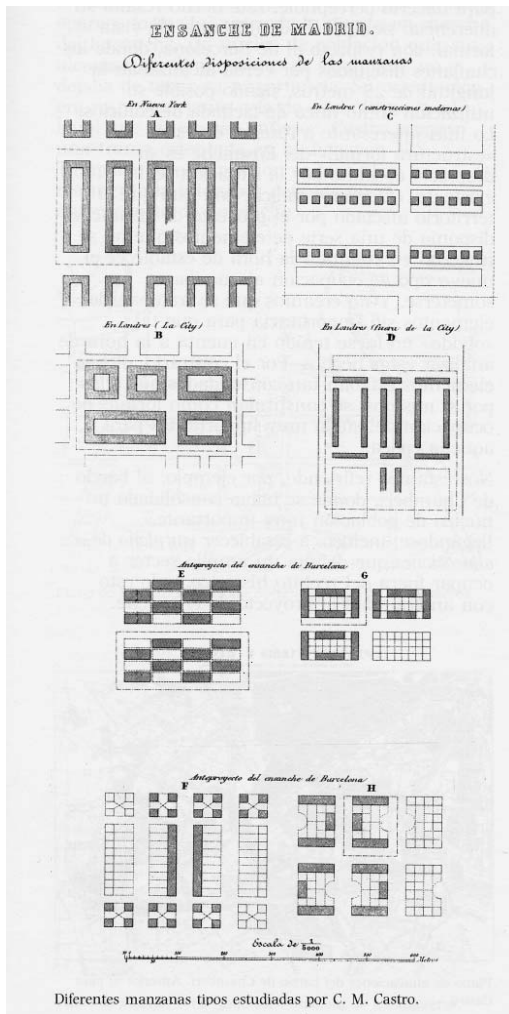
D

PORTAL N.

TODOS

FECHA:

NOV-2003



Propuestas de distintas ocupaciones de manzana realizadas por el propio autor del Ensanche de Madrid, Carlos M. de Castro. En algunas de ellas la ocupación no significa ni siquiera la mitad de la parcela.
Reproducido de VVAA, "Guía de Madrid", COAM, 1983, pág. XXXI

Plano del Ensanche de Carlos María de Castro.

LA MANZANA DEL ENSANCHE.

El proyecto de Ensanche de Madrid se realiza a mediados del siglo XIX por el arquitecto Carlos María de Castro. Se trata de una trama de manzanas de 100x100 a 125x125m orientadas, en general, según la dirección N-S.

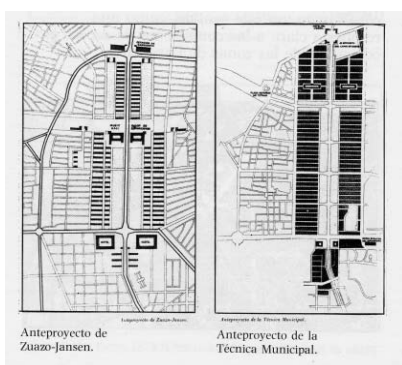
La ocupación de las manzanas se basaba en una estructura de perímetro construido e interior más o menos libre según los casos. En principio estaba preocupado por llevar aire y luz a las viviendas. Sin embargo, el fondo edificable era la clave y nada tenía que ver el considerado en proyecto con el que se construyó más tarde, ampliando los fondos edificables y reduciendo el interior libre de las manzanas a minúsculos patios de luces. La compactación de las manzanas correspondía exclusivamente a la iniciativa privada y el afán de lucro de los propietarios llevó a la creación de viviendas interiores "de segunda" con pésimas condiciones de iluminación y ventilación.

Por otra parte esta situación no era visible desde la ciudad puesto que el "engalanamiento" de las fachadas principales a calle escondía la miseria de otras viviendas interiores.



Plano de situación del parcelario de Madrid, año 1999. Se han sombreado las áreas edificadas actuales para compararlas con los vacíos en cada manzana. Hoy en día las manzanas siguen colmatadas de edificación con escasos patios de luces. Se acompaña de un cuadro comparativo de superficies entre la manzana de Las Flores y la parcela vecina en Gaztambide.

1	Sup. Parcela Las Flores	9.480m²	2	Sup. Ejemplo Parcela Vecina	9.700m²
	Sup. Libre urbanizada:	850m ²		Sup. Libre urbanizada:	0m ²
	Sup. Libre patios:	1.630m ²		Sup. Libre patios:	1.470m ²
	Sup. Ocupada Construida:	5.370m ²		Sup. Ocupada Construida:	8.230m ²
	OCUPACIÓN:	57%		OCUPACIÓN:	85%
	(288 viviendas)				



Planos del proyecto de Zuazo y Jansen para la ampliación de la Castellana y propuesta de la Técnica Municipal. Se puede observar la diferencia de densidad en la ocupación de las manzanas en uno y otro modelo. Reproducido de VVAA, "Guía de Madrid", COAM, 1983, pág. XXXLVII

LAMANZANA DE LA CASA DE LAS FLORES:

Los planes urbanísticos de Secundino Zuazo proponen tipos distintos de edificación para conseguir en todos ellos áreas residenciales con mejores condiciones que las existentes. Además en sus modelos Zuazo se desentiende definitivamente de la preocupación por distinguir las viviendas de fuera de las de dentro. Todas iguales, en una ciudad más homogénea.

El arquitecto critica la visión decimonónica de la ciudad, pero se encuentra con una manzana planeada en dicha época. La Casa de las Flores se convertirá así en un "manifiesto", una forma de decir que se puede construir vivienda de calidad en unas condiciones urbanísticas que no eran del todo deseables y sin embargo conseguir: con una **escasa ocupación una gran rentabilidad** (viviendas para 1475 habitantes), y además, aportar el **patio de manzana para la ciudad**, como una "calle interior".

La manzana con la que Zuazo se encuentra para construir su Casa de Las Flores es un rectángulo de 120x80m orientado en sentido Norte-Sur. Una de las últimas manzanas en el límite con la calle Princesa, al otro lado de la cual ya se había desarrollado la urbanización desde finales del XIX.