



El problema de la vivienda económica en Barcelona

CONCURSO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CATALUÑA Y BALEARES

Primer Premio

Arquitectos: Francisco Mitjans Miró
Antonio de Moragas Callissá
Ramón Tort Estrada
José M.º Sostres Maluquer
J. Antonio Balcells Gorina
Antonio Perpiñá Sebría

El trabajo consta de 25 gráficos, entre los que se encuentran varios ensayos de distribuciones que no pretenden ser proyectos definitivos, sino tan sólo una expresión del concepto de los concursantes acerca de la vivienda económica, y de una Memoria de la que adjuntamos el índice y algunos fragmentos de los capítulos I, II, III y IV.

INTRODUCCION.

- CAPITULO I. Cuantía del problema y estadística.
- CAPITULO II. Causas del problema.
- CAPITULO III. Soluciones.

CAPITULO IV. Ensayo de solución económica.

CAPITULO V. Política de la vivienda en diversos países.

APENDICES. El problema de los suburbios en Londres.
Influencia del ambiente.

I

PLANTEAMIENTO DE LA BASE ESTADISTICA DEL PROBLEMA

Estadística e hipótesis.—Partiendo de una primera base estadística que aceptamos como cierta, hemos completado los datos de la misma con ciertas hipótesis que entendemos se aproximan bastante a la realidad.

En todo caso, las diferencias que un posterior reajuste estadístico pusiera de manifiesto no modificarían esencialmente las directrices generales del plan propuesto.

Déficit julio 1949.—En 1.º de julio de 1949 la diferencia entre el número de familias y el número de viviendas era de 37.000 (estadística).

Suponemos que a este déficit sólo corresponden 2/3 partes a vivienda económica, o sean 25.000 viviendas (hipótesis).

Crecimiento vegetativo.—No partiremos del aumento vegetativo de población para llegar a la necesidad anual de viviendas, porque este cálculo sólo resulta cierto para períodos largos de tiempo. Para períodos cortos, de un año por ejemplo, la demanda de viviendas proviene del número de matrimonios, el cual, en realidad, es función del crecimiento vegetativo de unos veinticinco años atrás.

El promedio anual de matrimonios es de 10.000 (estadística).

El número de familias de Barcelona es de unas 300.000 (estadística).

El número de familias a las que corresponde el tipo de vivienda que hemos convenido en calificar de «económica» es de unas 150.000 (estadística), de lo que se desprende que 1/2 de los nuevos matrimonios requiere vivienda económica, o sea anualmente 5.000.

Inmigración.—La inmigración espontánea promedio de los últimos años es de unos 20.000 individuos (estadística).

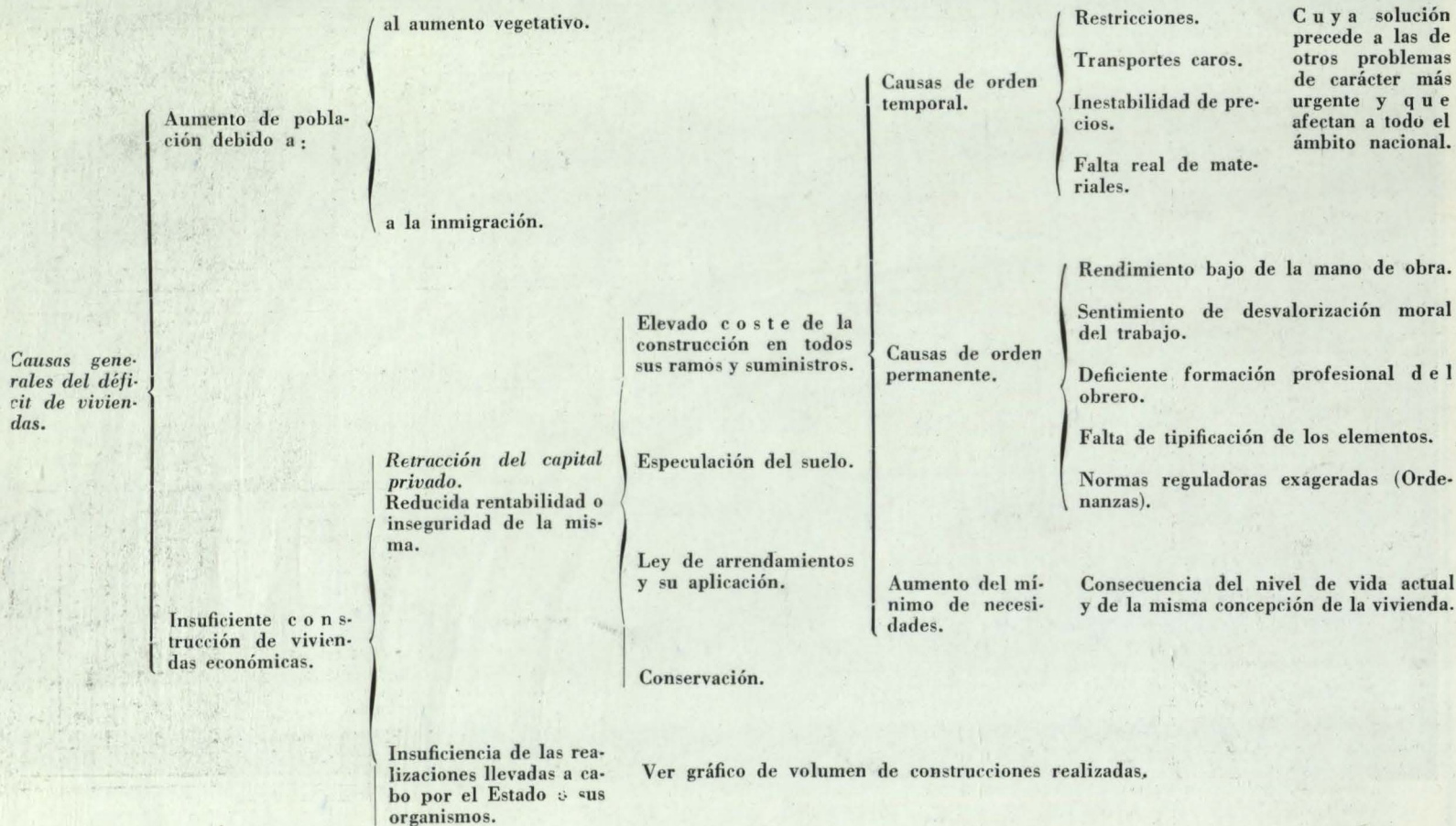
De este número debemos separar las muchachas de servicio, solteras, etc., que supondremos representan el 40 por 100 (hipótesis).

Restan, por lo tanto, 12.000 personas, que representan 3.000 familias. Resumiendo y agrupando los datos anteriores, llegamos al siguiente balance para principios del año 1951:

	Viviendas
Déficit julio 1949...	25.000
Año y medio de crecimiento vegetativo...	7.500
Año y medio de inmigración espontánea...	4.500
Déficit vivienda económica enero 1951...	37.000

CAUSAS DEL PROBLEMA

La causa fundamental del déficit de viviendas estriba en el desequilibrio entre el aumento de población y el ritmo constructivo.



Ver gráfico de volumen de construcciones realizadas.

III

SOLUCIONES

Inmigración.—Una causa básica de la inmigración es la diferencia de cotización del salario en dos puntos distintos de la Nación.

Puede observarse en los gráficos que se acompañan las correspondientes proporciones en que las regiones españolas acuden a engrosar la población de la ciudad de Barcelona.

Pero sería gratuito creer que el hombre solamente acude a la ciudad porque le ofrece un mejor nivel de vida y mayor repertorio de oportunidades. Encontramos muy aguda la frase «Cantos de sirena» con que José Fernández H. denomina este magnetismo que el hombre de ahora siente por la ciudad, y en la que se pone en evidencia su carácter profundamente ilusorio.

Cuando en el futuro se observe el conjunto histórico del siglo pasado y del presente, uno de los hechos que quizá será estudiado con mayor interés será el de la rapidísima y caprichosa formación de las grandes ciudades.

El gran economista W. Sombart destaca el siguiente hecho demográfico: «Desde que en el siglo VI comienza la historia europea hasta el año 1800—por tanto, en toda la longitud de doce siglos—, Europa no consigue llegar a otra cifra de población que la de 180 millones de habitantes.» Pues bien; de 1800 a 1914—por tanto en poco más de un siglo—, la población europea asciende de 180 a 460 millones.

Las causas atribuidas a esta inusitada inflación del material humano europeo pueden reducirse a tres factores principales: la relativa paz que sucedió a las guerras napoleónicas, los progresos de la medicina y de la higiene y particularmente el maquinismo.

Aunque pequeños de pesimistas, hemos de decir que este hacinamiento humano, esta tendencia a la aglomeración en el anonimato de gran ciudad, es un fenómeno propio de la crisis material y moral de Europa. Fenómeno parecido ocurrió en la decadencia del Imperio Romano, en que se desarrollaron precipitadamente las grandes ciudades de Roma, Alejandría y Bizancio, y es precisamente un español que vivió en aquel momento histórico, Séneca, que testimonia las resoluciones tomadas para resolver el tema de la vivienda que se planteó mediante una idea, la misma en realidad que propugna la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona, de levantar varios pisos de los inmuebles existentes, con lo que sin previsión de las cargas ni de las condiciones del inmueble sustentante, tal como detalla Séneca, se produjeron un sinnúmero de calamitosos accidentes.

Estos dos factores primarios obedecen a un conjunto de subcausas que, para mayor claridad, exponemos en forma de cuadro sinóptico.

Algunas de ellas, por su carácter temporal, escapan a la órbita de nuestro estudio.

Las demás servirán de punto de partida para el estudio de las soluciones que constituye el capítulo siguiente.

El problema de la inmigración lleva en sí un problema recíproco: la despoblación del campo. Y es éste un proceso que se inicia en pequeña escala en el caso del campesino que, abandonando el terruño, se traslada a la población próxima. Y el que de ésta inmigra a la próxima más importante o a la capital de la provincia, contribuyendo todos a engrosar el caudal que finalmente ha de desembocar en la gran ciudad.

Por tanto, el problema inmigratorio español requiere para su solución planes generales de bonificación y colonización que abarquen a todo el ámbito nacional.

Debe regularse en parte el movimiento inmigratorio interior, de la misma forma que los Estados controlan y regulan el acceso de la población extranjera.

¿No es absurdo que una familia abandone su medio, donde probablemente no existe el problema de la vivienda, atraída por una ambición la mayoría de las veces ilusoria, para trasladarse a una ciudad que no puede proporcionarle vivienda y quizá tampoco trabajo? Refiriéndonos concretamente a la inmigración de tipo familiar (la individual—servicio doméstico, peonaje—no comporta ningún problema de vivienda), creemos que debería limitarse exclusivamente a las familias que acrediten disponer de vivienda en la ciudad, o de una carta de trabajo en aquellas empresas que se comprometieran a construir colonias propias para sus obreros.

Hallar la solución franca del problema es tarea imposible, por cuanto en la misma intervienen factores de orden moral, social y político, que no es nuestra tarea resolver.

Pero sí conviene señalar los efectos positivos de una organización interior del trabajo, dirigida por los efectos estimulantes que resultarían de estimular directamente al obrero en su rendimiento, no sólo en cantidad, sino también en calidad, ya sea por medio de primas, concursos de mérito, etc., solución cristiana del problema que, contribuyendo a dignificar al hombre por el trabajo, se opone al concepto materialista y antihumano del trabajo a destajo.

Sentimiento de desvalorización moral del trabajo.—En realidad, las causas son las estudiadas anteriormente, si bien debemos destacar la influencia que sobre el obrero ejerce el notable desnivel (del orden del 82 por 100 en la actualidad) entre el jornal en mano y el precio de facturación, sin que en la práctica se beneficie el obrero en proporción paralela.

Por lo que creemos que sería necesario, o proceder a un reajuste de las causas sociales, limitándolas a lo estrictamente necesario, o bien organizar los sistemas de distribución, tendiendo a la creación de Cajas de Compensación propuestas por multitud de sociólogos y alejándose del concepto especulativo de la empresa aseguradora.

Deficiente formación profesional del obrero.—La creación de escuelas de aprendizaje de asistencia obligatoria, de oficinas de psicotecnia que decidan sobre la aptitud y vocación profesional, la fijación de un período mínimo de aprendizaje aparejadas a la obligatoriedad de permanencia en las empresas durante el período formativo, elevaría indudablemente el nivel profesional medio del obrero.

Organización racional de la obra.—Debida en gran parte a la mentalidad individualista de nuestra raza, y también, justo es decirlo, a la falta de sentido orgánico de nuestros técnicos a consecuencia de una formación práctica deficiente.

Falta de tipificación.—Distinguiremos ante todo entre la vivienda prefabricada y los elementos tipo, en serie o *standardizados*. La casa prefabricada es la negación misma de la arquitectura.

El elemento tipificado, económicamente indiscutible, como resultado de la producción en serie, no solamente conviene en este sentido, sino que estéticamente puede mejorar, y desde luego es elemento base de una lograda composición arquitectónica.

Normas reguladoras exageradas.—Creemos que se impone la revisión de las Ordenanzas, en cuanto se refiere a alturas, patinejos de ventilación, etc., o cuando menos sugerimos la redacción de una Ordenanza especial para la vivienda modesta, semejante a las que rigen para las construcciones acogidas a la ley de Viviendas Protegidas.

Limitación del derecho de propiedad del suelo urbano e ilegitimidad de su especulación.—El incremento del valor del terreno es producido por el crecimiento de la población, por los esfuerzos de la Administración para crear nuevos medios de transporte y, en general, por motivos ajenos a la pasividad del propietario. El Municipio, representando a la colectividad, quiere resarcirse de este incremento, para atender a los gastos provenientes del crecimiento de la población, mediante el impuesto de la plus-valía.

En lugar de que el Municipio, en relación con la vivienda y urbanización, cubra este incremento en forma de plus-valía, ¿no sería mejor que sustrajera el suelo urbano del libre juego de la especulación, procurando aumentar en lo posible el patrimonio municipal y favoreciendo a la vez de esta manera las reformas urbanas y la solución del problema de la vivienda económica?

Este es el criterio adoptado en distintos países mediante diversas formas legales, con las cuales el Municipio cede la posesión útil del suelo a los particulares para destinarlo exclusivamente a la construcción de viviendas. Ejemplos: ciudades jardín inglesas de Letchworth, Welwyn, etcétera; todas las ciudades nuevas de la colonización judía de Palestina, zona del puerto de Basilea, etc.

Las fórmulas legales para lograr este fin son esencialmente tres: el censo enfiteutico (con el cual se confunde el uso de superficie y el arrendamiento a largo plazo), la venta y la concesión.

Pero sea cual fuere el procedimiento jurídico seguido dentro de las limitaciones de la legislación actual, entre ellas la ley de Redención de Censos, que fija un plazo máximo de sesenta años para la duración del censo enfiteutico, por lo tanto inferior a la duración del inmueble, lo importante es que el Municipio facilite, ya sea en censo, venta o concesión, los terrenos previamente municipalizados, bien sea mediante expropiación o compra a particulares estableciendo el derecho de tanteo sobre el suelo urbano, en condiciones económicas muy favorables y naturalmente con las correspondientes limitaciones técnicas y en la cuantía del alquiler.

Aspecto legal.—El punto neurálgico está en ver en qué forma el Municipio ha de reservarse esta legítima y permanente propiedad sin detrimento del uso que de la misma hace el capital privado al construir sobre los solares que el mismo le ha facilitado. Esto da lugar a una nueva relación de derecho entre el Municipio y el particular que no es de nuestra incumbencia profundizar, pero que va ligada al concepto aleatorio de duración del inmueble.

La base de la solución debe partir del criterio de limitar la duración de un inmueble urbano a la de tres generaciones (por los gastos extraordinarios de conservación, por la poca adaptación a los cambios que pueda experimentar la ciudad, forma de vida, etc.), revertiendo a la Municipalidad, una vez transcurrido el período propuesto (noventa años), previa una indemnización a fijar en el acto de establecer el contrato.

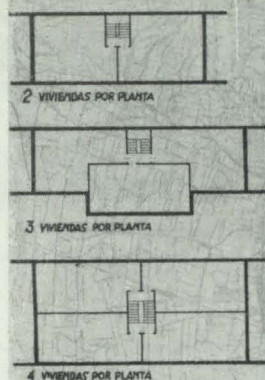
La legitimidad de la expropiación, previa la indemnización oportuna, se justifica y apoya en el mismo concepto limitado del derecho de propiedad: «...es por naturaleza limitado, no sólo en el sentido que va esencialmente condicionado por la ley moral, sino también en el sentido de que debe ceder siempre que entre en colisión con un derecho prevalente de otro individuo o de la colectividad» (*Revista Social*, abril 1920).

Ejemplos prácticos de solución.—Una solución interesante del problema la ha adoptado la ciudad de Basilea para la zona portuaria. La propiedad municipal del suelo es cedida al particular para que en ella pueda construir, mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo, prorrogable, haciendo constar a los efectos de la reversión del inmueble al Municipio, una depreciación anual del edificio del 1 por 100.

El arquitecto argentino José Pastor presentó en el Salón Nacional de Arquitectura del año 1944 un proyecto de solución del problema de la vivienda que mereció el Gran Premio de Honor. «La vivienda—dice—se dará en venta o alquiler, circunscribiendo la propiedad privada a la casa y a las mejoras, pero no al terreno, que sólo se arrendaría, reteniéndolo en propiedad la Municipalidad.» Es el mismo criterio sostenido por el arquitecto jefe del I. N. V. en su intervención en el V Congreso de la Federación del Urbanismo en la Vivienda.

1 TIPOS DE INMUEBLES COLECTIVOS

INMUEBLE ENTRE MEDIANERAS



- DOBLE ORIENTACIÓN EN CADA VIVIENDA.
- VENTILACIÓN DIRECTA DE TODAS LAS HABITACIONES.
- SIMPLICIDAD CONSTRUCTIVA.
- POCAS VIVIENDAS POR ESCALERA.
- POSIBILIDAD DE CUBIR CON BOVEDAS.
- ADMITE VIVIENDAS DE SUPERFICIE DIVERSA.
- ESCALERA ILUMINADA Y VENTILADA.

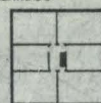
- MALA ORIENTACIÓN.
- OBLIGA A VIVIENDAS PEQUEÑAS O PATIOS INTERIORES.
- ESTRUCTURA COMPLICADA.
- ESCALERA OSCURA.

CONCURSO VIVIENDA ECONÓMICA
BARCELONA 1949

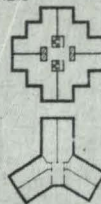
2 TIPOS DE INMUEBLES COLECTIVOS

INMUEBLE AISLADO EN TORRE

A - CONCENTRADO



B - EN ALAS



- INDICADO PARA INMUEBLES DE GRAN ALTURA.
- AUMENTA LOS ESPACIOS VERDES AL CONCENTRAR LA DENSIDAD EN ALTURA.
- PERÍMETRO DE FACHADA MÍNIMO (Económico).
- CONCENTRACIÓN DE CANALIZACIONES.
- MALA ORIENTACIÓN.
- ESTRUCTURA COSTOSA.
- NECESIDAD DE ASCENSOR.
- DESPLAZADAS VIVIENDAS POR ESCALERA.
- ESCALERA OSCURA.

ADemás DE LO INDICADO:

- POSIBILIDAD DE FUSTADOSTYCH.
- SERVIDUMBRES VISUAL.
- ZONAS DE SOMBRAS.

CONCURSO VIVIENDA ECONÓMICA
BARCELONA 1949

3 TIPOS DE INMUEBLES COLECTIVOS

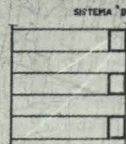
INMUEBLE CON CORREDOR EXTERIOR

A - CORREDOR EN CADA PLANTA



- ECONOMÍA EN ESCALERAS Y ASCENSOR.
- IMPONE LA ORIENTACIÓN.
- SOLO ADMITE VIVIENDAS PEQUEÑAS.
- CORREDOR SUCIO, MANCHUFO Y INHIBIDOR.

B - CORREDOR CADA DOS PLANTAS
SISTEMA "DUPLEX"



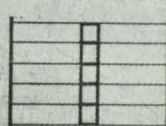
- ECONOMÍA EN ASCENSORES Y ESCALERAS.
- VIVIENDAS A DOBLE FACHADA Y ORIENTACIÓN.
- PROPIO PARA VIVIENDAS MAYORES.
- OBLIGA A ESCALERA INTERIOR.
- ESTRUCTURA COSTOSA.

CONCURSO VIVIENDA ECONÓMICA
BARCELONA 1949

4 TIPOS DE INMUEBLES COLECTIVOS

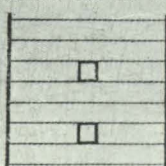
INMUEBLE CON CORREDOR CENTRAL

A - CORREDOR EN CADA PLANTA



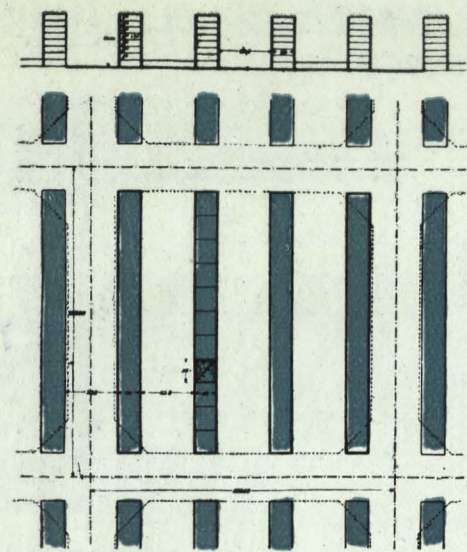
- BUENA ORIENTACIÓN E-O.
- SOLO VIVIENDAS MÓDULAS.
- OBLIGA A BLOQUE ABIERTO POR LOS EXTREMOS (limitada posibilidad).
- VENTILACIÓN TRANSVERSAL NULA.
- VENTILACIÓN FORZADA EN SERVICIOS.

B - CORREDOR CADA TRES PLANTAS

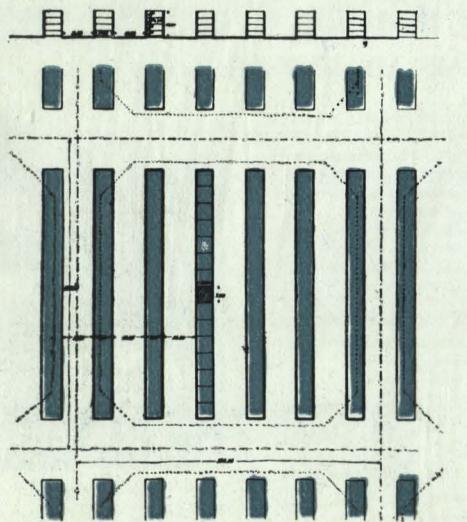


- APROPIADO PARA VIVIENDAS GRANDES.
- BUENA VENTILACIÓN TRANSVERSAL.
- IMPONE ORIENTACIÓN E-O.
- ESTRUCTURA COSTOSA.
- VENTILACIÓN FORZADA EN SERVICIOS.
- OBLIGA A ESCALERA INTERIOR.

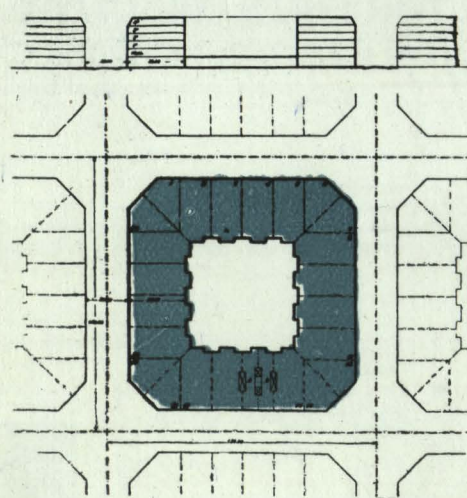
CONCURSO VIVIENDA ECONÓMICA
BARCELONA 1949



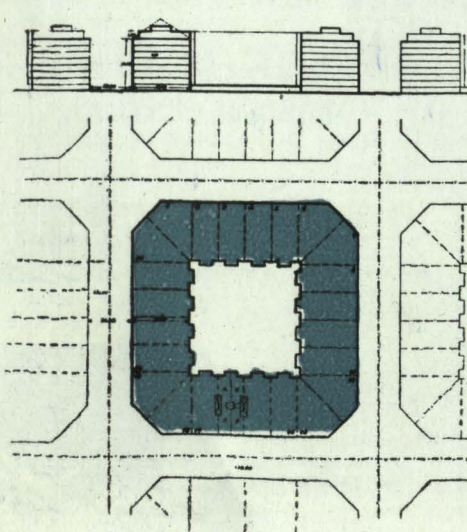
DISTRIBUCION EN LINEA.—Seis bloques de cuatro plantas de vivienda sin ascensor. Número de viviendas, 360. Número de habitantes: a 5 por vivienda=1.800 en 16.900 m². Densidad de viviendas por ha., 213. Densidad de habitantes por ha., 5=1.065. Densidad elevada. Ventilación, iluminación, insola-ción perfecta.



DISTRIBUCION EN LINEA.—Cuatro bloques de ocho plantas (ascensor), 11 viviendas por planta y bloque. Número de viviendas, 308. Número de habitantes, 5 a 6, 1.650. Densidad de viviendas por ha., 182. Densidad de habitantes por ha., 1.002. Densidad elevada. Ventilación, iluminación, insola-ción perfecta en todas las viviendas.



MANZANAS CERRADAS.—Ensanche. Módulo $130 \times 130 = 16.900$ m². Dos viviendas por rellano. Seis plantas. 24 casas en manzana con 48 viviendas por planta. Total, 240 por manzana. Número de habitantes: a 5 por vivienda, 1.200. Densidad de vivienda, 142 por ha. Densidad de habitantes, 800 por ha. Densidades, normales. Defectos: Ventilación directa sólo perimetral. Interior sin luz ni ventilación.



MANZANAS CERRADAS.—Ensanche. Módulo $130 \times 130 = 16.960$ m². Viviendas de 90 m². 4 viviendas por rellano, planta baja y 6 plantas de vivienda (sobre ático). 120 viviendas por planta. Total, 960 por manzana. Número de habitantes: a 5 por vivienda, 4.800 por manzana. Densidad de viviendas, 568 por ha. Densidad de habitantes, 2.550 por ha. Defectos: Mala ventilación, mala iluminación, pésima orientación. Densidad absurda hasta la sobresaturación de 2.550 habitantes por ha. Insalubridad.

Plan de municipalización.—Previamente, debería procederse a un proyecto de urbanización de dichas zonas, así como al establecimiento de unas nuevas Ordenanzas que regulasen las condiciones a que deberían estar sujetos los edificios que en ellas se construyeran. De esta manera el propietario, ante la amenaza de expropiación municipal, de la misma índole a fin de cuentas que la actual de venta forzosa al particular que desee construir sobre su solar, sabría a qué condiciones debería atenerse.

Resumiendo, la municipalización de las zonas propuestas podría lograrse de dos maneras: mediante expropiación o por compra directa a los propietarios actuales, estableciendo el derecho del Municipio de único adquirente (lo cual no excluye, tal como se ha dicho, al propietario del derecho de construir sobre su terreno, si lo desea).

Un punto importante a considerar es la forma cómo el Municipio podría hacer efectivo el valor de lo expropiado. De ser posible a los fines económicos que perseguimos, y de acuerdo con lo prescrito por la ley de Ordenación de Solares, art. 14, la forma de pago ha de ser al contado y en dinero de curso legal.

Pero si, dadas las circunstancias del problema, este gasto inicial resultase demasiado gravoso para el Municipio, podría establecerse o estudiarse una fórmula de pago mediante títulos del Municipio a interés fijo y revisable según la variación del valor adquisitivo de la moneda, o por un sistema mixto, parte en dinero y parte en títulos.

Emplazamiento y enlaces de las nuevas construcciones.—A continuación se estudian los problemas relacionados con el emplazamiento y enlaces de las nuevas construcciones y la zonificación, para lo cual se clasifican los futuros inquilinos en dos tipos: obreros y empleados.

Comprendiendo entre los primeros:

a) Aquellos obreros propiamente dichos que trabajan en grandes y medianas fábricas emplazadas en la zona industrial perfectamente determinada.

b) Aquellos obreros que trabajan en medianas o pequeñas fábricas, esparcidas por el ámbito entero de la ciudad.

c) Obreros del ramo de la Construcción, cuyo lugar de trabajo puede ser variable dentro de la ciudad en intervalos de tiempo bastante importantes y prácticamente asimilables a los del tipo b).

d) Los que trabajan en servicios públicos.

En general, aquellos cuyo sueldo base oscila entre 430 y 750 pesetas, o sea cuyo alquiler (considerado equivalente al 20 por 100 del mismo) debe oscilar entre 84 y 150 pesetas.

Como empleados entendemos:

a) La mayoría de los funcionarios de la Administración cuyos ingresos son inferiores a 900 pesetas.

b) Oficinistas (que trabajan en la zona comercial o bien en oficinas de la zona industrial).

c) Dependientes de comercio, establecimientos públicos, espectáculos, etcétera.

En general, aquellos cuyos ingresos oscilan entre 500 y 900 pesetas, y que, por tanto, deberían pagar de alquiler 100 y 180 pesetas, respectivamente.

La ciudad obrera tipo.—A continuación se hace un amplio estudio de los emplazamientos concretos para la ciudad de Barcelona y de los problemas que plantea el esquema urbanístico del Plan Cerdá, y su posible adaptación al tipo de bloque en línea.

Agrupación y desarrollo de las agrupaciones.—Analizados los diferentes tipos de vivienda económica ensayados dentro y fuera de España, y cuyo cuadro comparativo se detalla en el correspondiente gráfico, hemos llegado a la conclusión que el tipo que resulta más adecuado a las circunstancias del problema es el de bloque en fila, con escalera con dos viviendas por rellano.

Los tipos de viviendas que proponemos correspondientes a familias de diferente capacidad, con la finalidad de lograr una saturación urbana satisfactoria, no pretenden ser una colección de proyectos, sino una demostración concreta de unas condiciones mínimas, pero perfectamente admisibles.

En estos bloques se ha adoptado la altura correspondiente a planta baja y tres pisos, por la economía que representa el poder prescindir del ascensor y la portería.

La relación entre la altura y la anchura de las calles está establecida previendo la mejor insola-ción posible.

Para la determinación de esta separación hemos adoptado la zona de sombra teórica determinada por la inclinación de 45 grados de los rayos solares, ángulo superior al de 30 grados generalmente propuesto en los tratados, casi todos ellos procedentes de países septentrionales, debido a la suficiente luminosidad de nuestro clima.

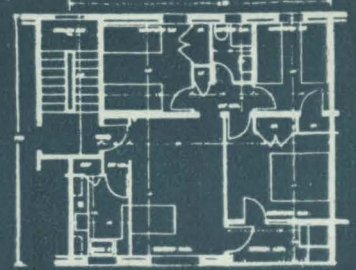
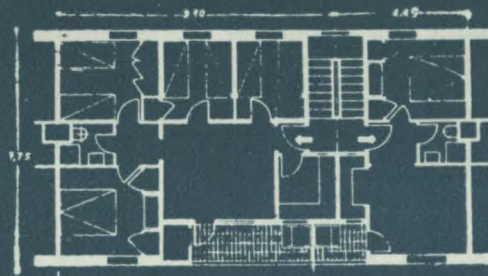
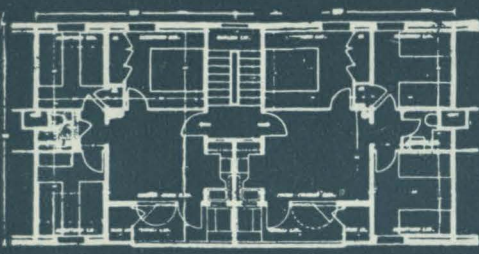
De ello resulta:

Bloques de anchura.....	7,65 metros
Calles de anchura.....	14,00 »

Pero conviene insistir en que estas dos condiciones, la altura del edificio y la anchura de calle, determinados por la inclinación del rayo luminoso a 45°, son una relación independiente del Plan Cerdá, sobre cuya manzana hemos hecho el estudio.

Hemos tenido interés en hacer una exposición comparativa, sobre todo en lo que se refiere a densidades obtenidas en los bloques en línea, y hacer ver las terribles condiciones higiénicas que obtendríamos de una manzana disponible del Plan Cerdá con el máximo aprovechamiento que nos brindan las Ordenanzas Municipales vigentes y la ley de Viviendas bonificables.

Por lo tanto, no hemos hecho un proyecto, sino que hemos fijado unas condiciones mínimas, tanto urbanísticas como en lo que se refiere a la vivienda misma.



Tipo A. Tres dormitorios, 54 m² y 60 m²

Tipo A. Cuatro dormitorios, 72,85 m²

Tipo B. Tres dormitorios, 67,50 m²

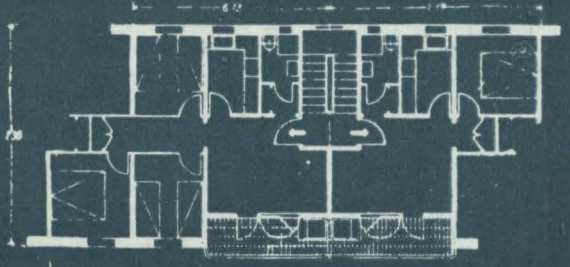
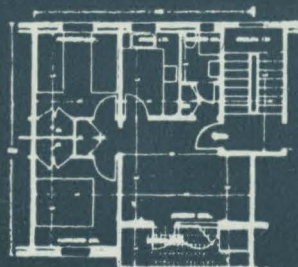
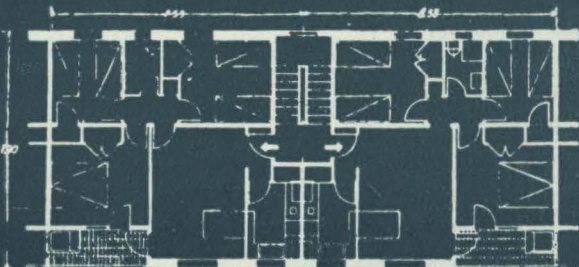
Creemos que la disposición en fila no tiene por qué supeditarse a la retícula del Plan Cerdá. No obstante, en las disposiciones en fila que se hicieran junto a las zonas actualmente construidas, convendría que se sujetaran a un módulo múltiple o divisor de aquél (tomando un cuadro de 2 x 2 manzanas o un rectángulo de la anchura de una manzana y media por 2, como ejemplos), respetando la continuación de algunas calles, con la finalidad de que en el futuro, cuando los edificios construidos según el antiguo plan hayan de derribarse por inservibles, o ruinosos, pueda la nueva retícula continuarse en dirección al centro de la ciudad, respetando la prolongación de las calles.

Saturación urbana.—Del cuadro de porcentajes de familias según su composición (familias formadas por dos personas, o por un matrimonio con uno o dos hijos, o de un matrimonio con tres o cuatro hijos, y así

titificales, aunque sea temporalmente, mientras el suministro necesario no se normalice, lo que nos lleva al empleo en los muros de la cal como aglomerante.

Hay que estudiar en todo proyecto de vivienda económica las posibilidades del empleo de la bóveda tabicada, procedimiento técnico tradicional y cuyo resultado lo podemos comprobar en muchos edificios seculares, eliminando de esta manera el uso del hierro o de la madera.

No hay que decir que cualquier intento de tipificación de los elementos que facilitan la puesta en obra y la economía resultante de la fabricación en serie pueden redundar en un abaratamiento de la construcción. Pero quizá debido al ritmo lento de industrialización de nuestro país, así como la crisis en el transporte, de momento interesa solamente hacer un estudio de las posibilidades que el futuro nos ofrece en este sentido.



Tipo C. Dos dormitorios, 53,68 m².
Cuatro dormitorios, 71,74 m²

Tipo C. Dos dormitorios, 53,70 m²

Tipo C. Tres dormitorios, 60 m².
Un dormitorio, 45 m²

sucesivamente) inducimos la idea de que al construir viviendas de un tipo único, de tres dormitorios, generalmente, con la correspondiente sala de estar, comedor, cocina, aseo o baño y vestíbulo, y excepcionalmente en una pequeñísima proporción de capacidad correspondiente a los tipos de composición más reducida, no respondemos con este resultado a la realidad, o sea a las verdaderas necesidades del mercado.

De aquí nuestro estudio de saturación urbana en uno de los gráficos, en el que se estudian los porcentajes de los diversos tipos a realizar.

Sistemas constructivos y elementos a emplear.—Dentro de la tradición constructiva y del estado actual en la industrialización del país, el elemento base de la estructura de los muros debe ser el material cerámico, preferentemente hueco, limitando al mínimo el uso de cementos ar-

Ley de arrendamientos y su aplicación.—Sin pretender iniciar una crítica de la Ley actual que regula las relaciones entre propietarios e inquilinos, tarea ajena a nuestra profesión, pero no a la esencia del Concurso, creemos imprescindible una revisión de la expresada Ley, particularmente en los artículos en que se regula el sistema de desahucio.

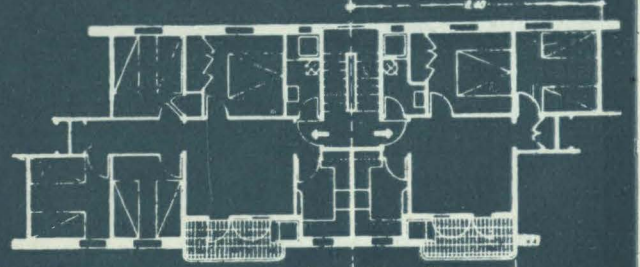
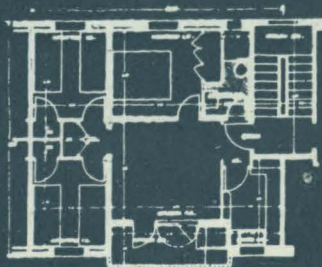
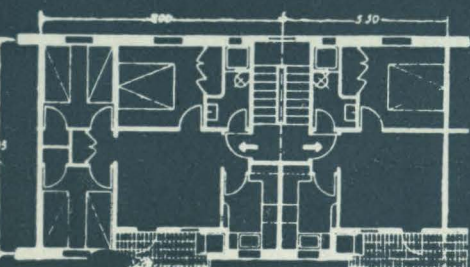
El desahucio por causas justificadas debe ser, cuando éstas concurren, automático, sin paliativos más o menos demagógicos que, amparándose en un sentimentalismo fácil, trae como consecuencia la retracción del capital en la construcción de viviendas modestas, repercutiendo la excepción de unos pocos en perjuicio de la mayoría.

Expuesto un posible plan de solución del problema de la vivienda económica, cuyas características más acusadas son la municipalización del suelo urbano, y los emplazamientos de las nuevas viviendas, bordeando los límites actuales de la ciudad, interesa también proponer, como

Tipo D. Tres dormitorios, 60,75 m².
Un dormitorio, 42,60 m²

Tipo D. Tres dormitorios, 60,75 m²

Tipo D. Tres dormitorios, 60,75 m².
Un dormitorio, 42,60 m²



soluciones parciales al problema de la vivienda situada en el interior del perímetro edificado actual:

a) La revisión de la ley de Viviendas bonificadas, en particular en lo que afecta a las viviendas de superficie de 50 por 60 metros cuadrados.

Este tipo de viviendas son las que menos interesan al capital privado, por su baja rentabilidad, pues los gastos generales de escalera, ascensor, instalaciones, etc., son desproporcionados con su superficie. Convendría solicitar de la Superioridad que concediese ventajas especiales a estas viviendas, tales como una ampliación del crédito hasta el 80 por 100 y la exención de impuestos hasta la total amortización del mismo. Porque, de lo contrario, sucedería que por carencia de este tipo mínimo de viviendas bonificables, aquellos presuntos inquilinos de la clase media que deberían ocuparlas procurarían alquilar las viviendas económicas inferiores a 200 pesetas usurpando los derechos de aquellos a quienes estaban destinadas, pertenecientes a una clase más necesitada.

b) La ley de Viviendas Protegidas está concebida para su aplicación en núcleos urbanos de nueva formación. De acuerdo con su articulado, resulta ser prácticamente imposible la construcción de la casa medianera, típica de Barcelona y necesariamente obligada por la parcelación actual.

Convendría que dicho tipo de vivienda tuviera su posibilidad de adaptación a la expresada Ley.

c) El escalado base para la imposición del plus-valía, sabiamente concebido en época de transacciones normales, resulta ser beneficioso al especulador del terreno en la época actual, puesto que las transacciones a plazo corto devengan un impuesto reducido.

Convendría aumentar el impuesto en aquellas transacciones a título lucrativo efectuadas en plazos inferiores a los cinco años.

IV

ENSAYO DE SOLUCIÓN ECONOMICA

ESQUEMA GENERAL DE UN PLAN DE SOLUCIÓN

Partimos del deseo de amortizar el déficit de viviendas en diez años, por considerar que un período superior a éste representa ya una porción demasiado considerable de la vida de una persona, con lo que la actual generación no podría haber resuelto el problema.

Necesidad de la supresión temporal de la inmigración.—¿No es absurdo que una familia abandone sus viviendas para trasladarse a una ciudad que no puede proporcionarle vivienda y quizá tampoco trabajo?

Dejando aparte la inmigración individual—servicio doméstico, solteros, etc., que no comporta problema de vivienda—, consideramos necesario limitar la inmigración de tipo familiar exclusivamente a las familias que acrediten disponer de vivienda o exhiban carta de trabajo de aquellas empresas que se comprometan a construir colonias propias para sus obreros.

A pesar de ello, reconociendo la dificultad enorme de lograr este control de un modo absoluto, admitiremos que cabe asignar unas 1.000 viviendas anuales al movimiento migratorio que escapará al más riguroso control. Que por otra parte puede ser incluso necesario para las crecientes necesidades en mano de obra que tal incremento de construcción lleva aparejado.

Ritmo anual de construcción.—Suponiendo, por tanto, que en estos diez años la inmigración quedase reducida a 1.000 familias, el ritmo de construcción necesario para absorber el déficit sería de:

	Viviendas anuales
Crecimiento vegetativo (ver estadística)...	5.000
Inmigración restringida...	1.000
Absorción del déficit en diez años (ver estadística)...	4.000
Total...	10.000

Conviene insistir en que este ritmo de 10.000 viviendas anuales es tan sólo un promedio convencional. En realidad, se trata de hecho de la construcción de 100.000 viviendas en diez años.

ESTUDIO ECONÓMICO

Saturación de viviendas.—Estudiemos el porcentaje de familias de diversos tipos:

FAMILIAS	Porcentaje	Sup. vivienda en metros cuadrados	Total en metros cuadrados
De dos personas...	20 %	30,50	690,—
De tres o cuatro personas	45 %	44,—	1.980,—
De cinco o seis personas.	25 %	54,—	1.350,—
De siete o más personas.	10 %	73,—	730,—

Lo que nos dice que la superficie total necesaria para 100 familias es de 4.750 metros cuadrados. La superficie media que corresponde a una vivienda es, pues, de 47,50 metros cuadrados.

Presupuestos.—Presupuesto de una vivienda (suponiendo la construcción a 600 pesetas el metro cuadrado):

	Pesetas
Construcción: 47,50 metros cuadrados, a 600 pesetas metro cuadrado...	28.500
Solar: 10 % valor de la construcción...	2.850
Total...	31.350

Presupuesto anual:

10.000 viviendas, a 31.350 pesetas = 313.000.000 de pesetas.

Aceptamos que el valor del terreno sea un 10 % del valor de la construcción, que la supondremos de planta baja y cuatro pisos. Esto nos da como resultado el valor de 11 pesetas el palmo cuadrado de terreno edificado, valor que a simple vista parece exagerado, pero que no lo es si se tiene en cuenta que con la venta de solares edificables a este precio el Ayuntamiento tiene que resarcirse de los gastos de expropiación del terreno, viales, espacios verdes, urbanización e intereses del capital empleado.

FINANCIACIÓN

Política de la vivienda.—La idea fundamental del plan propuesto consiste en establecer una política municipal de créditos para estimular la iniciativa privada y llevarla al campo de la vivienda económica.

En primer lugar, porque consideramos que todo problema de la ciudad es, ante todo, un problema municipal.

En segundo lugar, por los beneficios indudables que aporta a la economía general el incremento de la iniciativa privada.

La labor del Estado, cuyo campo de acción rebasa por su amplitud el marco local de la ciudad, debe situarse sólo en un segundo plano de ayudas indirectas al Municipio y a la propiedad, como luego veremos.

Misión del Municipio.—Creemos que al Municipio corresponde una triple misión:

- La de encauzar la solución.
- La de dar facilidades a la iniciativa privada.
- La de imponer ciertas normas urbanísticas.

Encauzamiento:

1. Establecimiento de un plan general.
2. Expropiación de zonas.
3. Parcelación y urbanización de las mismas.

Facilidades:

4. Terreno barato.
5. Dinero barato (créditos).
6. Supresión de arbitrios.
7. Seguridad de cobro de alquileres (desahucio administrativo).

Normas urbanísticas:

8. Tipo de inmueble.
9. Alturas.
10. Composición en planta.
11. Alquileres tope.

Misión del Estado.—Al Estado correspondería la ayuda siguiente:

1. Supresión del impuesto sobre la renta.
2. Supresión de la Contribución durante veinticinco años.
3. Créditos al Municipio sin interés (sólo amortización).
4. Intervención del Instituto Nacional de Previsión: Subsidios a familias numerosas.

MECANISMO DE FINANCIACIÓN

Municipio.—Números 1, 2 y 3: Una vez establecido el plan general detallado y fijadas las zonas a expropiar, el Municipio—por sí mismo o previa concesión a una Empresa particular (como se está llevando a cabo en Palma de Mallorca)—procedería a dicha expropiación y seguidamente a la parcelación y urbanización de las mismas.

Número 4: De este modo, el Municipio podría facilitar terreno barato suprimiendo la especulación de solares (venta o concesión).

Número 5: El Municipio facilitaría un préstamo de un 80 % del total de construcción y solar. Este 80 % el Municipio lo obtendría por partes iguales de la manera siguiente:

Una mitad de los Bancos y entidades de Crédito locales, que vendrían obligadas a facilitarlo al tipo de 6 % (5 % de interés y 1 % de amortización).

La otra mitad, que se facilitaría sin interés (sólo 1 % de amortización), se obtendría de:

En un 60 % de un impuesto sobre la vivienda abusivamente barata. Porque consideramos justo y cristiano que todos aquellos que se benefician de unos alquileres abusivamente baratos que no se han puesto al día, en beneficio de los mismos por una previsión social, ayuden con su esfuerzo a resolver un problema social como es el de la vivienda económica.

En un 10 % del presupuesto municipal.

Porque como ya hemos indicado, el problema es de un carácter tan municipal como puede serlo el de conservación y limpieza de calles y jardines u otros.

El 30 % restante el Estado lo facilitaría al Municipio.

En las mismas condiciones en que tan eficazmente lo realiza ya en la actual legislación de Viviendas Protegidas. Porque indudablemente este problema es también un problema estatal que afecta a toda la nación.

De este modo el tipo de interés y amortización que debería devengar la iniciativa privada sería de un 3,5 % sobre el total del préstamo (promedio de 6 y 1).

Número 6: Además, el Municipio colaboraría asimismo suprimiendo los arbitrios municipales de construcción.

Número 7: Uno de los extremos que consideramos fundamentales

para la atracción del capital privado es la seguridad en el cobro de sus rentas, es decir, de los alquileres. Para ello consideramos indispensable el establecimiento del desahucio administrativo. En el cuadro que se acompaña queda de sobra demostrada la ineficacia de la tramitación judicial, que tanto ha contribuido a sembrar la desconfianza en la propiedad.

Números 8, 9 y 10: La tercera misión del Municipio sería la de establecer unas Ordenanzas especiales para zonas en cuestión, que fijarian unos tipos mínimos de alturas, tipo de inmueble, composición en planta y superficies, etc., en vistas a la mayor economía de la construcción, dentro de unas condiciones determinadas de salubridad, higiene, etc. (densidad por hectárea).

Estado.—Número 1: Proponemos como medida que consideramos sería de gran eficacia la supresión del impuesto sobre la renta, tanto para

los capitales invertidos en construcción de viviendas económicas como para las rentas procedentes de las mismas.

Número 2: Del mismo modo establecido en la actual legislación de Viviendas Bonificables, proponemos la supresión de la contribución y tributación en general por un período que podría elevarse a los veinticinco años.

Número 4: Además, el Instituto Nacional de Previsión ampliaría sus beneficios a las familias numerosas, haciéndose cargo de un 10 % del alquiler por cada hijo.

Otra intervención del I. N. P. podría ser la de asegurar al propietario el cobro de sus alquileres para el caso de que determinadas condiciones de enfermedad, etc., no hicieran aconsejable el desahucio administrativo.

Alquiler necesario.—El resultado de todo lo precedente sería la obtención de un interés neto de un 7 % para el capital privado, a base de los alquileres siguientes:

Superficie vivienda en m2	Coste construcción 600 pesetas m2 — Pesetas	Coste solar 10% construcción — Pesetas	Total — Pesetas	80 % crédito 20 % capital — Pesetas	3,5 % crédito 7,7 % capital — Pesetas	Renta anual — Pesetas	Alquiler mensual — Pesetas
34,50	20.600	2.060	22.660	18.000 4.532	630 317 133	1.080	90
44,—	26.400	2.640	29.040	23.200 5.800	815 406 159	1.380	115
54,—	32.400	3.240	35.640	28.500 7.150	1.000 500 180	1.680	140
73,—	43.800	4.380	48.180	38.500 9.600	1.340 672 268	2.280	190

Naturalmente, estas cifras no pretenden tener otro valor que el de simple ensayo de lo que podría lograrse. Porque las cifras que han servido de punto de partida se han fijado sólo hipotéticamente. Los alquileres deberían fijarse en función de la superficie—como en la ley de Bonificables, y a base de un escalado que periódicamente debería ponerse al día según las oscilaciones del precio de construcción por metro cuadrado.

Anexo, y como apéndice a la Memoria, se acompañó el borrador, inconcluso y pendiente de revisión, de un estudio de mayor amplitud y superior alcance, en el que se pretendía enfocar el problema y su solución con carácter nacional.

Parte destacada de este apéndice eran los ensayos sobre «Aprovechamiento de viviendas actuales», «Emplazamiento de las nuevas viviendas en función de los medios de transporte y de las zonas industriales»,

«Descentralización industrial», un estudio sobre los fines del ahorro popular como medio para el acceso a la propiedad de la vivienda y otro de la ley de Bonificables.

Formando parte de este apéndice, se incluían dos esquemas de los factores del problema y de su solución; y, como fundamental, se incorporaba el bosquejo de un estudio del aspecto económico como clave de la posible solución, introduciendo el concepto de variación de valor monetario a lo largo de la vida de la vivienda, limitando la vida de la misma y sugiriendo los conceptos de ALQUILER NECESARIO, SUFICIENTE, COMPENSADO, LEGAL, REAL, DE PLUS DE VIVIENDA y de CAJA DE COMPENSACION DE UN ORGANISMO REGULADOR, ineludible para la financiación de la solución propuesta, por descontado, de carácter nacional, dado que implicaba una modificación de la actual legislación sobre Arrendamientos urbanos.

