

# LA URBANIZACIÓN DE MADRID <sup>(1)</sup>

Hoy terminamos el ciclo de conferencias sobre el problema de la urbanización de Madrid. El móvil que nos decidió a esta empresa no es otro que el de estudiar y propagar las verdaderas necesidades de la capital, estimulando su estudio e interesando su solución. Hace trece años se redactó por el Sr. Granés un plan para urbanizar el extrarradio; sólo comprendía un proyecto de vías principales, y confiaba a los propietarios y al Gobierno los restantes trabajos para su realización.

No tratamos ahora de criticar este trabajo, que ya fué analizado en las dos primeras conferencias; sólo queremos señalar que su limitación respecto a superficie, la determinada por el paseo de Ronda del Ensanche y la línea que cierra el término municipal, y a trazados, por comprender nada más el de las calles principales, le deja sin virtualidad, queda ausente de otros problemas y otras necesidades, resultando, como resultaría cualquier otro plan basado en los mismos propósitos, notoriamente ineficaz.

En los trece años transcurridos desde la existencia de dicho plan, sin ninguna clase de oposición en tan largo periodo, no se ha comenzado a realizar. Sólo obtuvo un estado de opinión, que por la pereza tradicional llegó a considerarlo como solución a las necesidades de Madrid, creándose así un criterio completamente ficticio y estimando este asunto como problema resuelto.

Algunos políticos y publicistas han creído inoportunas y tardías estas discusiones; vagamente saben de la existencia de un proyecto, y con criterio superficial alegan que lo que importa es ejecutarlo; opinan que con discusiones no se hará nunca nada; dicen que esta labor ha debido hacerse antes.

Estas apreciaciones van generalmente precedidas de una confesión de incompetencia bien sincera que les quita toda eficacia.

No se tiene en cuenta que la inmensa conmoción producida por la guerra ha variado todos los valores, creando nuevas situaciones que hacen inservibles los planes estudiados con anterioridad, especialmente los referentes a urbanización, cuyo estudio se halla en estado verdaderamente febril en la época presente en todos los países.

El Ayuntamiento ha iniciado alguna vez propósitos de poner en práctica el proyecto del Sr. Granés; en las Cámaras se presentaron proyectos de ley que no llegaron a aprobarse; nunca se ha señalado un momento en el que apareciese factible su ejecución. Y es evidente que la situación del suburbio necesita una solución; pero ha de ser englobada con las demás situaciones que igualmente la requieren, pues si se acometiera aisladamente, sería parcial, resultaría fragmentaria e ineficaz.

(1) Conferencia leída en el Ateneo de Madrid. Fué la última de una serie de cinco en las que se estudió este tema. Alteramos el orden en que fueron dadas para dar lugar a completar algunos aspectos de las restantes que se hicieron patentes con ocasión de la reciente conferencia de la Edificación. — LA REDACCIÓN.

Acaso estas circunstancias, aunque faltas de investigación por la indiferencia general, no han producido esos fenómenos psíquicos, esas vibraciones que instintivamente conmueven a un vecindario cuando perciben la sensación de algo que positivamente le beneficia; el asunto, tal como fué planteado, no ha conseguido la asistencia pública.

Sin embargo, son muchos y muy importantes los anhelos del vecino de Madrid para poder desembarazar los cauces de su vida social, higiénica y económica. Creemos que el epígrafe «Urbanización del Extrarradio» no los resuelve. Prescindamos de él, y con la preparación de las conferencias anteriores analicemos las causas que determinaron la oportunidad del tema; entre las que se destaca singularmente la necesidad que con verdadero apremio exige orientaciones respecto a la reforma y extensión de la ciudad. Son estudios que en otros países se hacen con la intervención de vecinos, mujeres y técnicos, enterando e interesando al público por medio de conferencias, exposiciones, campañas de prensa. Ese es nuestro objeto: dar publicidad a nuestros estudios, hacer crítica, interesar al vecindario, estimular a los doctos, sacar a plena luz el problema.

Designado para hacer el resumen y proponer orientaciones, voy a señalar en primer término los problemas que actualmente necesita afrontar Madrid. Son de tres órdenes, que condensamos en los enunciados siguientes:

- 1.º Hacinamiento, insalubridad y desorganización.
- 2.º Falta de viviendas.
- 3.º Crisis de la construcción.

Los defectos del primer enunciado datan de muchos años: son resultado de la inercia social, del concepto de aprovechamiento del terreno y del aire hasta un límite casi criminal; de la desorganización urbana que se produce en toda población antigua de crecimiento rápido.

La falta de viviendas para la clase media y la clase obrera es notoria, y agrava el enunciado anterior por necesidad de aprovechar las habitaciones más detestables, las casas ruinosas. Las disposiciones restrictivas sobre alquileres han contenido, en parte, el alza de precios; pero han provocado dificultades graves para la reparación de las fincas, que los inquilinos impiden y los propietarios rehuyen, han creado el negocio de los subarriendos, aumentando el hacinamiento y ahogando el estímulo a la propiedad, llegando a constituir una de las causas de la crisis de la construcción.

Esta es de carácter transcendente; influye empeorando los dos conceptos anteriores, y supone un perjuicio enorme para la economía general, por ser la de la construcción la industria principal de Madrid, de la que dependen la mayoría de las otras industrias, unos cuarenta mil trabajadores y el personal técnico y auxiliar, elementos que a su vez sostienen el comercio y las industrias restantes.

Las tres cuestiones se entrelazan precisando un plan de conjunto que comprenda su ordenación, preparación y ejecución sucesiva.

Analicemos primeramente cada una:

**Hacinamiento.** — Existe hacinamiento en todo Madrid; prescindiremos de calificar el Ensanche, aunque bien podemos afirmar que si se hubiese respetado la



MADRID. — ZONA CENTRO.

Plano de Teixeira (fragmento).





MADRID. — ZONA SUR.

Plano de Teixeira (fragmento).



parcelación de manzanas propuesta por D. Carlos María de Castro, con gran jardín central, reuniría mejores condiciones que la mayor parte de los grupos de edificación existentes.

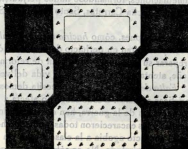
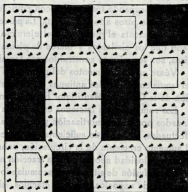
En el Extrarradio también se observan grupos de hacinamiento en Cuatro Caminos, Guindalera, Prosperidad y Puente de Vallecas, si bien se ha de consignar que, siendo las casas de poca altura y existiendo extensos espacios libres en sus inmediaciones, los beneficios del sol y del aire ejercen una influencia no conocida en las calles estrechas del casco, en los patios mezquinos, en las casas de corredor.

**Insalubridad.** — El hacinamiento mostrado, con la escasez de superficies descubiertas y la casi carencia de plazas públicas de área adecuada a su función, determinan la insalubridad, y ésta mantiene la proporción de mortalidad en un índice poco halagüeño.

En el notable trabajo del Dr. Chicote titulado *La vivienda insalubre en Madrid*, se mencionan las casas de corredor, que sólo disponen de una fuente para todos los vecinos y un retrete para cada piso, y presenta un cuadro de tipos de casas insalubres. Son numerosas las que reúnen 200 y 300 habitantes, sobre todo en los distritos del Hospital, Inclusa y Latina, produciendo una mortalidad que pasa del 30 por 1.000 en algunos barrios, según la estadística municipal. En esas casas llega hasta el 4,74 por 1.000 el número de defunciones por la terrible enfermedad de la vivienda: la tuberculosis.

Los defectos más notorios de estas casas son la falta de luz solar y la insuficiente cubicación de las habitaciones. Sus perjuicios, en el orden sanitario, recaen en primer término sobre los individuos que las habitan y luego en el resto del vecindario.

**Desorganización.** — Referente a la desorganización de la ciudad, hemos de exponer que existe en alto grado, como ciudad de origen antiguo. Gracias al plano llamado de Amberes, por estar editado en esta ciudad en 1656, conocemos exacta-



Distribución de las manzanas, según el proyecto de Castro.

mente cómo era Madrid en el siglo XVII. Su autor, D. Pedro Teixeira, acertó a combinar la planimetría de la ciudad con la perspectiva de los edificios de una manera tan perfecta que podemos considerarle precursor de la novísima fotografía aérea.

Este precioso documento está pleno de enseñanzas. Ved las casas, en gran mayoría de un piso solo, poco fondo y grandes espacios abiertos en el interior de las manzanas, destinados a patios y corrales. En tales condiciones las calles tenían suficiente amplitud para la circulación del vecindario y el transporte, que principalmente se hacía a lomo, siendo poco conocido el rodado.

La mayoría de las calles que éste señala son las mismas que hoy utilizamos, si bien con perspectiva muy diferente; los primeros aumentos del vecindario se resolvieron ocupando los corrales con edificación; los siguientes, hasta nuestros días, aumentando pisos a toda la planta. La parcelación de propiedades se conserva aún como representa el plano, y en el ejercicio de nuestra profesión hemos comprobado que los cimientos y muros de planta baja de casas que hoy tienen cuatro pisos, son los mismos construidos con tapial en el siglo XVII.

Véase en los fragmentos del plano de Teixeira, que reproducimos, cómo conservamos en los barrios antiguos la red viaria que se creó con la definitiva instalación de la Corte en Madrid por Felipe II en el siglo XVI.

Los rompimientos iniciados en la época de la guerra de la Independencia, continuados por la desamortización y seguidos por las numerosas reformas parciales efectuadas, no han sido suficientes para crear la red viaria del interior que exige el aumento creciente de la circulación, sobre todo para las condiciones de capacidad y velocidad necesarias a la tracción mecánica.

La confusión de situaciones acumulando en la zona interior de Madrid la vida oficial, la de negocios, los espectáculos, el comercio, la industria y la vivienda, aumenta y complica las necesidades de circulación, y como para servir las se carece de una vía interior envolvente, que al modo de la formada por las calles de Alberto Aguilera, Sagasta, Serrano, Alfonso XII, etc., reparten el tráfico exterior, gran parte de él afluye por los únicos cauces existentes a la Puerta del Sol y sus inmediaciones, formándose nudos perjudiciales en la plaza de Canalejas, Antón Martín, Atocha-Carretas, Santo Domingo, San Onofre-Infantas, red de San Luis y Clavel.

Vemos, pues, cómo *hacinamiento, insalubridad y desorganización* se reúnen y complementan en perjuicio de la población; perjuicio tan importante que exige preparar su solución, y todo plan de reforma urbana que le desconozca o le desdée, atenta contra la salud y la vida del vecindario.

*Falta de viviendas.* — No necesita demostrarse; pero merecen estudio sus características actuales. Desde luego no afecta a la vivienda de lujo; acabada la guerra y los negocios de la guerra, han desaparecido las familias que ocuparon muchas viviendas y las encarecieron todas, pudiendo hoy escoger quien pague altos alquileres.

El conflicto agobia a la clase media y a la clase trabajadora, que suman la mayoría del vecindario. No es sólo que carezcan de cuartos donde albergarse; es que humanamente no debieran ocuparse muchos de los que se utilizan. Nos remitimos

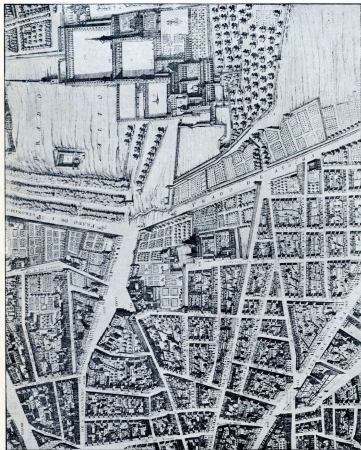


MADRID. — ZONA ORIENTAL.

Plano de Teixeira (fragmento).







Plano de Teixeira (fragmento).

MADRID. — ZONA EST.





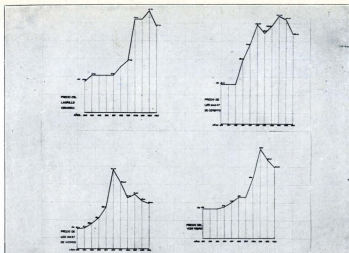


GRÁFICO DE MATERIALES.

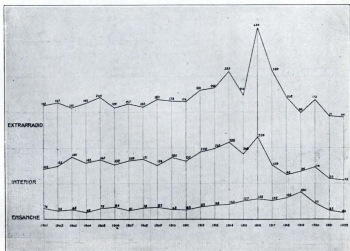
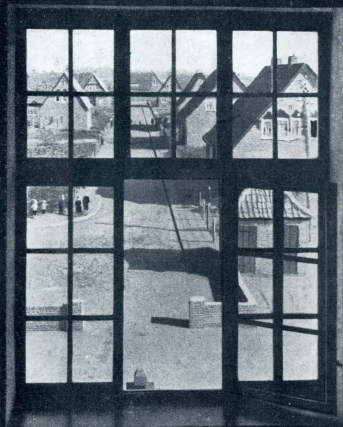


GRÁFICO DE VIVIENDAS.





UNA COLONIA EXTRANJERA: CALLE.

a lo indicado al tratar del hacinamiento y de su agravación por el subarriendo, que en cuartos insuficientes para la familia, acomoda aún personas extrañas, a tal punto, que siendo el promedio anterior de 3,20 individuos por cuarto, ha llegado actualmente a la cifra de 4,48, o sea un 25 por 100 de aumento por familia.

Existen también 395 chozas en las que se albergan más de dos mil personas en condiciones bochornosas, y está próximo el derribo de 115 casas, todas de alquileres moderados, para la apertura del tercer trozo de la Gran Vía, entre la plaza del Callao y la calle de Leganitos. Además, la estadística municipal anota desde 1900 un aumento anual de 8.000 habitantes, sin que el número de nuevas construcciones siga la proporción correspondiente. Sólo el citado aumento anual, contando cuatro personas por familia, exige la creación de 2.000 viviendas al año, cifra usual en tiempos normales; pero existiendo un déficit desde 1911 de 15.000 viviendas, y necesitándose 1.700 aproximadamente para alojar a las familias que desplace el rompimiento del último trozo de la Gran Vía, más un número aproximado para suplir cuartos inhabitables y casas ruinosas, deducimos la necesidad de crear unas 18.000 viviendas en el periodo de preparación que proponemos.

*Crisis de la construcción.* — Los aumentos de coste de los jornales y materiales necesarios a la construcción, las huelgas, escaso rendimiento de la mano de obra y otras causas de todos conocidas, especialmente el desequilibrio económico ocasionado por la guerra, han producido un alto en la marcha favorable que llevó la edificación desde 1912 a 1916, llegando hoy a términos que pueden ser funestos para la economía de la ciudad.

Respecto a la elevación de precios, acompañamos unos gráficos con los datos de los insertos en el folleto editado por el Instituto de Reformas Sociales, titulado *La crisis de la edificación*.

El primero se refiere al precio del ladrillo cerámico, que desde 4,25 pesetas el ciento en 1913 llegó a 14,25 en 1922 y hoy se cotiza a 12 pesetas.

El segundo se refiere al precio de los 1.000 kilogramos de cemento portland, que costaba a 55 pesetas en 1913, llegó a 150 en 1921, siendo actualmente de 125 su valor medio.

Los 100 kilogramos de hierro en vigas, que se cotizaba a 28 pesetas el año 1913, ascendió a 110 en el 1918, quedando ahora a 63, que son 35 pesetas más que antes de la guerra.

El cahiz de yeso negro, a 8,25 pesetas en 1913, subió a 25 en 1921, estando actualmente a 20, con un aumento de 11,75 sobre el precio inicial del gráfico.

Con los datos del Negociado municipal de Estadística hemos formado otro gráfico que representa el número de fincas construidas desde 1901 hasta 1922 en el Extrarradio, el Interior y el Ensanche. Las curvas señalan una regularidad con un alza importante en el año de 1916 en el Interior y Extrarradio, y el año 1919 en el Ensanche, descendiendo luego hasta el año 1922 y continuando este descenso por los datos que se conocen del presente año.

He aquí resumida brevemente la situación actual, situación que no admite ya aplazamientos, que abarca el Interior, el Ensanche y el Extrarradio, la vida completa y el porvenir social y económico de toda la ciudad.

## ORIENTACIONES

Las orientaciones que proponemos quedan claramente marcadas en esta serie de conferencias.

El Sr. Cascales en las dos últimas, nutridas de doctrina (1), estableció el concepto actual de urbanización, demostrando su importancia y la moderna extensión de esta verdadera ciencia, cuyos principios abarcan la resolución de todos los factores sociales, higiénicos y económicos que integran su complejo estudio.

La aplicación de esta doctrina nos señala la norma única que ha de conducirnos a la solución, mediante un estudio de conjunto que abarque el planeamiento y solución de los complejos problemas que se derivan de la situación actual, comprendiendo su ordenación, preparación y ejecución sucesiva.

*Ordenación.* — La ordenación se ha de fijar en un plan general (2), y sólo necesita su revisión y aprobación, tarea breve, para dejar fijados definitivamente los trabajos inmediatos y futuros que se juzguen precisos para la extensión y reforma de la capital.

Este plan general es, en su esencia, una ordenación: la necesaria para fijar el cauce por donde se desarrollen todos los trabajos urbanos, con una precisión en sus puntos fundamentales que no puedan consentir intromisiones ajenas o accidentales, iniciativas aisladas, planes arbitrarios que perturben o esterilicen los esfuerzos hechos para su realización, y a la vez con la amplitud y elasticidad que consientan la adaptación en el futuro de nuevas modalidades sociales y de nuevos recursos o procedimientos de ejecución.

Con arreglo a los principios de urbanización establecidos, este plan ha de comprender la extensión de Madrid dentro del término y fuera de él, con las designaciones de zonas exteriores relacionadas con el núcleo principal, tomando por base sus características externas y las de los pueblos cercanos.

Citaremos como ejemplo Vallecas, pueblo industrial, próximo a dos estaciones de ferrocarril y al barrio industrial adyacente a éstas: tiene marcadamente iniciada una población obrera que se debe ampliar y mejorar.

Vicálvaro tiene una significación que procede completar con una zona militar. Su emplazamiento alcanza la cota 690, igual a la de Cuatro Vientos, y sus condiciones topográficas las creemos apropiadas para telegrafía sin hilos, aviación y otros servicios, proyectándose otros accesos, sobre los de que ya dispone, por la vía parque que debe descender desde la divisoria a la carretera de Castellón y la reforma de los antiguos caminos alto y bajo de Vicálvaro hasta acometer a las calles del Ensanche.

Desde la carretera de Aragón a Chamartin existe la Ciudad Lineal, feliz iniciativa de D. Arturo Soria, que supo elegir un emplazamiento apropiado e implantar el tipo de vivienda hotel, tipo que con organización de parque urbanizado conviene a todo este sitio.

(1) No se han publicado estas conferencias por no haber recibido todavía la autorización necesaria para reproducir los planes extranjeros que sirvieron de base al razonamiento.

(2) Véase el número anterior: «Plan de extensión».

44 Hortaleza y Canillas tienen una significación agrícola; pero están llamados sus términos a convertirse en un centro industrial de gran importancia por hallarse proyectadas en su proximidad las estaciones de mercancías y los talleres de los ferrocarriles directos a Francia y a Valencia, que darán lugar a importantes grupos de vivienda obrera y zonas de industria derivadas del funcionamiento del tráfico, y las de comercio para el servicio de las anteriores agrupaciones. Nos garantiza esta designación que los indicados emplazamientos están aprobados por el Ministerio de Fomento con carácter de complementarios de la estación principal proyectada al Noreste del Hipódromo, emplazamiento que fué elegido primeramente para el ferrocarril Vasco Castellano, luego para el de Guadarrama, después para el directo a Francia y últimamente dispuso el Ministerio que el directo a Valencia partiese también de la misma estación principal y utilizasen los dos directos la misma zona designada para estación de mercancías y talleres.

En la proximidad de Chamartín se encuentran las condiciones adecuadas a la vivienda de clase media y vivienda hotel; en la prolongación de la Castellana el sitio de la vivienda de lujo, y en los Cuatro Caminos la caracterización especial del taller de poca importancia, con habitación del industrial, que denominamos vivienda-taller. También proponemos la creación de la zona Universitaria donde se construye la Facultad de Medicina y existen el Instituto de Alfonso XII y el Instituto Rubio.

Aplicando el principio de la extensión ilimitada, se señalan también los emplazamientos adecuados a la creación de poblados satélites y colonias en comunidad.

Ordenada de este modo la parte exterior del núcleo total, de nueva creación, en su mayor parte, y el complemento y regularización de otras aglomeraciones existentes, se determinan las vías de penetración y tráfico y las de relación para el servicio de las barriadas.

Estudiado el exterior se continuará después con la parte intermedia, que comprende los grupos desordenados del Extrarradio y las tres zonas del Ensanche. Para los primeros se deberá dictar una ordenanza especial con objeto de que por evolución se mejoren e higienicen, armonizándose en cuanto sea posible con el nuevo orden de construcciones.

Respecto al Ensanche, se comenzará por designar las zonas que presenten características bien definidas y reformar los trazados que paralizan o dificultan la edificación, sustituyendo la cuadrícula inadaptable al terreno con otros adecuados que la permitan.

Esto es necesario en las proximidades de la Moncloa (ya se ha comenzado este estudio), en las barrancadas que existen entre el Retiro, Hospital del Niño Jesús y el Abroñigal, y en la zona marcadamente industrial comprendida entre las estaciones del Mediodía y Cáceres a Portugal, donde aun se mantienen trozos de una cuadrícula absurda que dificulta la edificación y castiga a completo aislamiento unos barrios que notoriamente necesitan comunicarse.

Se incluirá, por último, en el plan general la reforma viaria del Interior en sus líneas generales, estableciendo normas para el trazado de las futuras alineaciones y designando las principales reformas del tráfico, que son tan necesarias. Para esto

existe un trabajo muy apreciable formulado por la Junta Consultiva Municipal (1), en el que está prevista una vía envolvente que tomando por base la nueva Gran Vía sigue por las plazas de Isabel II, Progreso, Antón Martín y calle de Alcalá, frente a San José, que mejoraría notablemente el tráfico en la parte central, y otras muy convenientes que han de ser objeto de un estudio de rectificación.

\* \* \*

Este es el plan general de necesaria ordenación que proponemos, para realizar no importa en qué tiempo, siempre que se respete y se complemente con las mejoras que se discurran; pero todo trabajo que se haga debe ser confluyente a un fin para que resulte de verdadera utilidad.

## PREPARACIÓN

Convenido el plan general en la forma indicada, comenzaría inmediatamente el período de preparación o de primera ejecución, necesario para atender a la urgencia actual y hacer posible el desarrollo sucesivo.

Este período se dedicaría a la construcción de viviendas.

Entre los sitios designados al efecto en el plan general se elegirían los de mínimo valor, señalando como preferentes los de fácil acceso, que posean medios de comunicación ya establecidos y posibilidad de dotación de aguas y desagües.

En ellos se harán los trazados correspondientes con destino a construcción de viviendas en las siguientes condiciones:

a) Para obreros, acogiéndose a las prescripciones de la ley de Casas baratas, que facilita esta realización. Dicha ley autoriza a los Ayuntamientos a comprar terrenos a propósito para esta clase de construcciones, a urbanizarlos convenientemente y a arrendarlos o enajenarlos con destino a casas baratas; a construir éstas por su cuenta y cederlas en alquiler, a censo o en venta. Determina los recursos aplicables a esta obra y los auxilios que concede mediante exenciones tributarias, préstamos del Estado y garantía de venta, y establece normas para la expropiación, atinadamente orientadas en el sentido de obtener rapidez.

El Ayuntamiento ha acordado la redacción del proyecto correspondiente, según las prescripciones del artículo 37 de la ley y el 282 del reglamento, iniciativa a la cual, no por ser coincidente con nuestras ideas, hemos de regatear los más sinceros elogios. Pero entiéndase que es un procedimiento insuficiente, que mitigará la necesidad actual y consiente la máxima rapidez en relación con otras soluciones que exigen la adopción de medidas de gobierno y legislativas; pero las limitaciones del prolijo reglamento y la baja cuantía establecida para la consideración de beneficiarios, limita el campo de acción de tal manera, que realmente excluye a la mayoría de la clase media, acaso la más necesitada de los beneficios de la ley. Tenemos la seguridad de encontrar en la acreditada inteligencia y buena voluntad de los hombres que rigen el Instituto de Reformas Sociales, la ampliación

(1) Véase el número anterior: «Plan de extensión».

necesaria, y pedimos, de conformidad con lo expuesto en una de las publicaciones de dicho Instituto, la reforma del reglamento, que a nuestro entender puede hacerse con un acuerdo de Gobierno, para rectificar las alturas de pisos exigidas y para que puedan acogerse a la ley de Casas baratas las personas cuyos ingresos mensuales sean inferiores a mil pesetas y los cabezas de familia que deban atender al sostenimiento de más de cinco personas y cuyos ingresos no sean superiores a 1.500 pesetas al mes.

Con esta aplicación ya puede ser considerable la eficacia de los trabajos que se realicen al amparo de la repetida ley.

b) En la necesidad de acudir a todos los medios para facilitar vivienda y facilitar trabajo, se debe completar la acción iniciada en el apartado anterior con la adopción de todos los requisitos favorables a estimular la construcción de vivienda para elementos sociales que no precisen la obtención de beneficios de las casas baratas, solicitando el reconocimiento de utilidad pública a favor del plan general formulado para la extensión y reforma de Madrid y de las Sociedades constructoras de toda clase de viviendas baratas, de hotel en parques urbanizados, colonias en comunidad y de barriadas en los distritos de vivienda, con las condiciones de reglamentación y tenencia del terreno por la comunidad fijadas en los estudios de urbanización expuestos en las conferencias anteriores.

c) Para mayor fomento de la edificación se podría intentar en sitios del Ensanche que están poco poblados, pero en los que no es necesaria la variación de trazado, un procedimiento que, a la vez de perseguir el objeto indicado, se obtuviese un mejoramiento higiénico de importancia. Hemos comentado al principio la favorable disposición de las pocas manzanas del Ensanche que se construyeron con arreglo al proyecto de Castro y su contraste con otra manzana parecida a otras muchas que se podrían presentar.

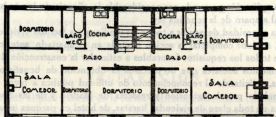
Se trata de estimular a los dueños de manzanas o reunión de los que posean una completa, mediante la concesión de licencias gratuitas y exención de la contribución por diez años, si en un plazo breve ejecutasen la construcción de viviendas de pisos con patios abiertos al exterior en la forma que, como orientación, indican los modelos que se reproducen, de los cuales el primero es de los contenidos en el proyecto de D. Carlos María de Castro. Sería muy interesante este ensayo como evolución para el mejoramiento sucesivo de la casa de pisos, tanto en el orden higiénico como en el artístico.

Este período de preparación o de transición entre las dificultades actuales y la normalidad del porvenir, en el que se desarrollen los trabajos sucesivos contenidos en el plan general, es decisivo: o se acomete con fe, o retardamos en cien años la prosperidad de Madrid. Es un problema enorme, desde luego muy superior a la capacidad de un hombre solo, por grande que ella sea; necesita del concurso de todos y en todos los órdenes; ha de estudiarse una industrialización más completa, no solamente en los medios de producción de los materiales, sino en la organización de obra, abandonando los procedimientos rutinarios y utilizando los métodos de trabajo y la organización. Deben estudiarse los medios de intervenir la regularización de los precios de materiales y transportes, el respeto



de obreros y patronos a los contratos de trabajo que se establezcan para evitar interrupciones, y cuantos medios contribuyan a la normalidad y facilidad de la labor, recordando que se trata de la salud y del bienestar de todo el vecindario. Una vez conseguida la creación de un número de viviendas suficiente para

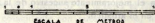
## MODELO DE CASA DE PISOS



PLANTA ALTA



PLANTA BAJA

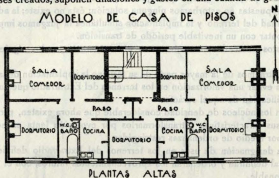


ESCALA DE METROS

resolver la crisis actual, se procederá a sanear las casas de malas condiciones higiénicas, las que constituyen un peligro para sus habitantes, aplicando los procedimientos establecidos en la ley de Casas baratas. Aunque sea insistir en el tema, hemos de manifestar que si en lugar de los procedimientos que indicamos, el Ayuntamiento acometiere un plan consistente en abrir calles, se encontraría siempre, como ha sucedido en el Ensanche, con que los particulares se aprovechan anticipadamente de los aumentos de valor y el Ayuntamiento no puede hacer nuevos avances si no es a precios siempre ascendentes.

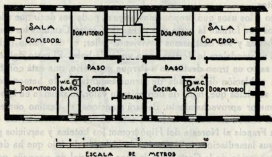
Por otra parte, la desaparición de edificaciones, por malas que sean, suponen en primer término la destrucción de capital, que en las circunstancias actuales representa un valor muy respetable, y además la resistencia que siempre ofrecen los intereses creados, suponen dilaciones y gastos en una cuantía de gran conside-

### MODELO DE CASA DE PISOS



PLANTAS ALTAS

### PLANTA BAJA



ración. Hay que procurar no destruir ni suscitar la oposición de intereses y empezar a fundar los nuevos distritos de vivienda preferentemente en terreno de uso agrícola, para obtener la máxima economía. Con ello sustraeríamos la implantación de la vivienda barata del agio en el valor de los solares y la habremos dotado de todas las ventajas de agrupación, ordenación, higiene, accesos y servicios consiguientes a la disposición razonada del plan general.

Consideramos oportuna esta ocasión para contestar una pregunta que se nos ha hecho.

Es ésta: ¿Qué hacemos con el Extrarradio?

En nuestro propósito de no repetir juicios ya emitidos, bastará indicar que con nuestras propuestas no estorbamos ninguna solución; ésta no existe; la adquisición de la totalidad del terreno y la implantación simultánea la juzgamos imposible, y hay que contar con un inevitable período de transición.

Con estos antecedentes contestamos concretamente en los siguientes términos:

1.º Sustraemos de la mayor parte de su término la implantación de la vivienda barata para evitar una valorización en los terrenos del Extrarradio que haría imposible la edificación de aquel carácter.

2.º En los núcleos de densidad considerable que ahora existen, proponemos conservar sus características y transformarlos por evolución lenta en edificación higiénica por medio de ordenanzas restringidas.

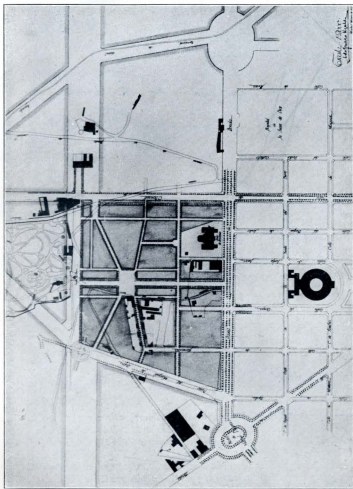
3.º La designación de usos en los terrenos del Extrarradio definidos en el plan general definirán y ordenarán los aprovechamientos futuros, con el beneficio justo y razonable.

Como aclaración de estos enunciados podemos expresar que la nueva edificación de vivienda particular, la económica, la que hasta ahora se hacía, será evidentemente absorbida por los nuevos distritos de vivienda, pues la economía y facilidad que se buscaba en el Extrarradio se encontrará aumentada considerablemente en dichos distritos.

En cuanto a los usos que proponemos asignar, podemos decir que a los grupos desordenados que forman la parte más densa de Cuatro Caminos les conservamos sus características y los destinamos a vivienda-taller; el del barrio del Carmen, Prosperidad y Guindalera lo destinamos a vivienda-hotel. El resto del terreno del Extrarradio, salvo un trozo destinado a Parque necesario, que está constituido, en general, con población diseminada de menor importancia, lo hemos destinado a otros usos y servicios que, lejos de depreciar su valor, lo situarán en la proporción justa de su mejor aprovechamiento. Bastará mencionar el destino comercial previsto para las inmediaciones de la futura estación de los ferrocarriles directos a Valencia y a Francia al Noreste del Hipódromo; los hoteles y servicios generales, también en sus inmediaciones. El distrito de vivienda de lujo que ha de acompañar a la prolongación de la Castellana; la zona industrial de pequeña parcelación al Este de Madrid entre el paseo de Ronda y el Abroñigal, comprendida entre las Ventas y el Pacífico.

Es de toda evidencia que los nuevos usos señalados son de mayor aprovechamiento y utilidad que las mezquinas casas de valor y renta tan limitados que han sido hasta ahora y seguirían siendo, sin nuestro plan, el principal destino de la tan repetida zona del Extrarradio.

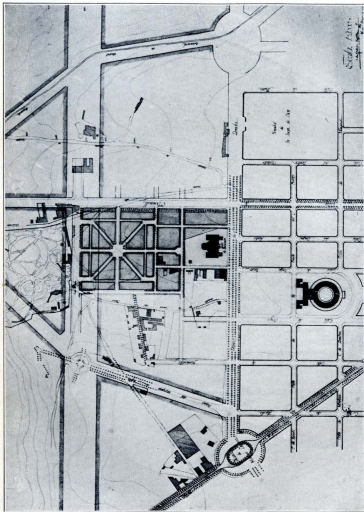
Y como último término de nuestra respuesta, y suponiendo que en el tiempo que tengan valor ejecutivo las nuevas designaciones no quedase totalmente restringida la edificación de tipo antiguo, por tener los propietarios que seguir



ENSAYO DE URBANIZACIÓN PARA UNO DE LOS POLÍGONOS DEL PROYECTO NÚÑEZ GRANÉS.

Arquitecto: Zunzo Ugalde.

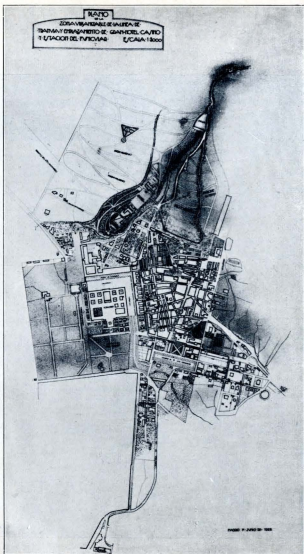




ENSAYO DE URBANIZACIÓN PARA UNO DE LOS POLÍGONOS DEL PROYECTO NÚÑEZ GUÁNIZ.

Arquitecto: Zazo Ugalde.

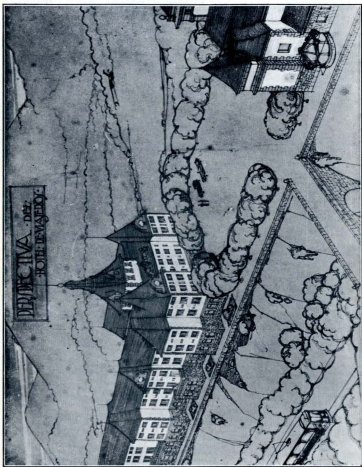




ABANTOS (ESCORIAL). — PLANO GENERAL.

Arquitecto: Ferrero.



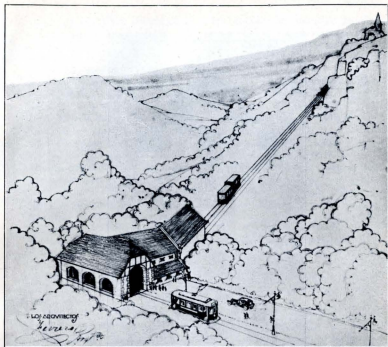


ARANTOSTI (ESCORIAL). — HOTEL DE VIAJEROS

Arquitecto: Ferrero.



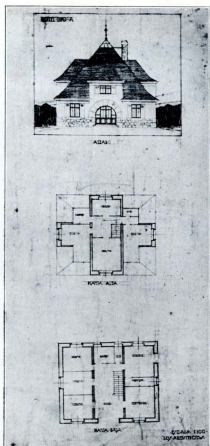




ABANTOS (ESCORIAL). — ESTACIÓN.

Arquitecto: Ferrero.





ARANTOS (ESCORIAL). — UNA VIVIENDA.  
Arquitecto: Ferrero.



ejercitando su derecho durante cierto tiempo del plazo de transición, ¿qué importaría el aumento de algunas casas sobre las 15.000 que actualmente puedan existir?

\* \* \*

Voy a terminar. Sólo añadiré que contamos con los datos del Instituto Geográfico, de una perfección bien acreditada, y con la aplicación de la fotografía aérea.

El Registro fiscal de la riqueza rústica y de la urbana proporcionarán lo necesario para la parcelación y tasación de propiedades.

El nuevo tipo de casas que proponemos implantar está perfeccionado hasta el extremo en Inglaterra, Alemania y los Estados Unidos; pero Madrid tiene ya establecidos barrios de tipos adecuados. La primera creación y más importante, hasta ahora, corresponde a la Ciudad Lineal; pero actualmente existen ya muy apreciables realizaciones: el Parque Urbanizado de la Sociedad Urbanizadora Metropolitana y un grupo de casas al final de la calle de López de Hoyos; muy próximo se está creando una barriada por el Banco de Urbanización; la Compañía Aragonesa del Cemento Armado construye también a la izquierda de la Prosperidad grupos de casas. Nuestro compañero el Sr. Zuazo, autor de muy notables estudios de urbanización en Bilbao y Sevilla, tiene en estudio una barriada entre la calle del Doctor Esquerdo y el Abruñigal.

Nuestros compañeros Sres. Ferrero proyectan en El Escorial una importantísima barriada en el monte cedido por el Patrimonio, adoptando el tipo de parque urbanizado.

Estimamos muy importantes estos trabajos, que señalan orientaciones dignas de toda consideración y que deberán proseguirse con el estudio de las construcciones que existen diseminadas en las diversas regiones de España con tal profusión que, sin necesidad de acudir a tipos exóticos, podrá satisfacerse toda necesidad dentro del carácter y tradición nacionales.

Finalmente acompañamos plantas adaptadas a las nuevas necesidades y un tipo de fachada para una agrupación de casas familiares.

PABLO ARANDA.

