

## Una fórmula que se aproxima a solución

**E**N nuestro concepto, el problema de la vivienda económica, no obstante su universalización, es de carácter municipal. Hay, pues, que buscar las soluciones en los Municipios, al margen del Estado, ya que es el localismo el que acentúa o aminora las circunstancias que obstaculizan la realización de planes que conduzcan a la obtención de la casa barata. Sin duda por esto, la ley que en España rige no ha conseguido, sino en una parte mínima, resolver el problema, precisamente porque en sus preceptos, al dictarse con caracteres de generalidad, se han olvidado esos factores locales. La ley pretende que el continente se amolde al contenido, cuando la adaptación debe ser a la inversa. Y como las modalidades son distintas — por lo que se puede afirmar que el problema se divide en tantos otros como poblaciones sienten sus efectos —, de ahí la necesidad de que sean los Ayuntamientos respectivos los que le busquen solución adecuada a las características locales.

Los escasos resultados logrados con la ley son la mejor prueba de su ineficacia.

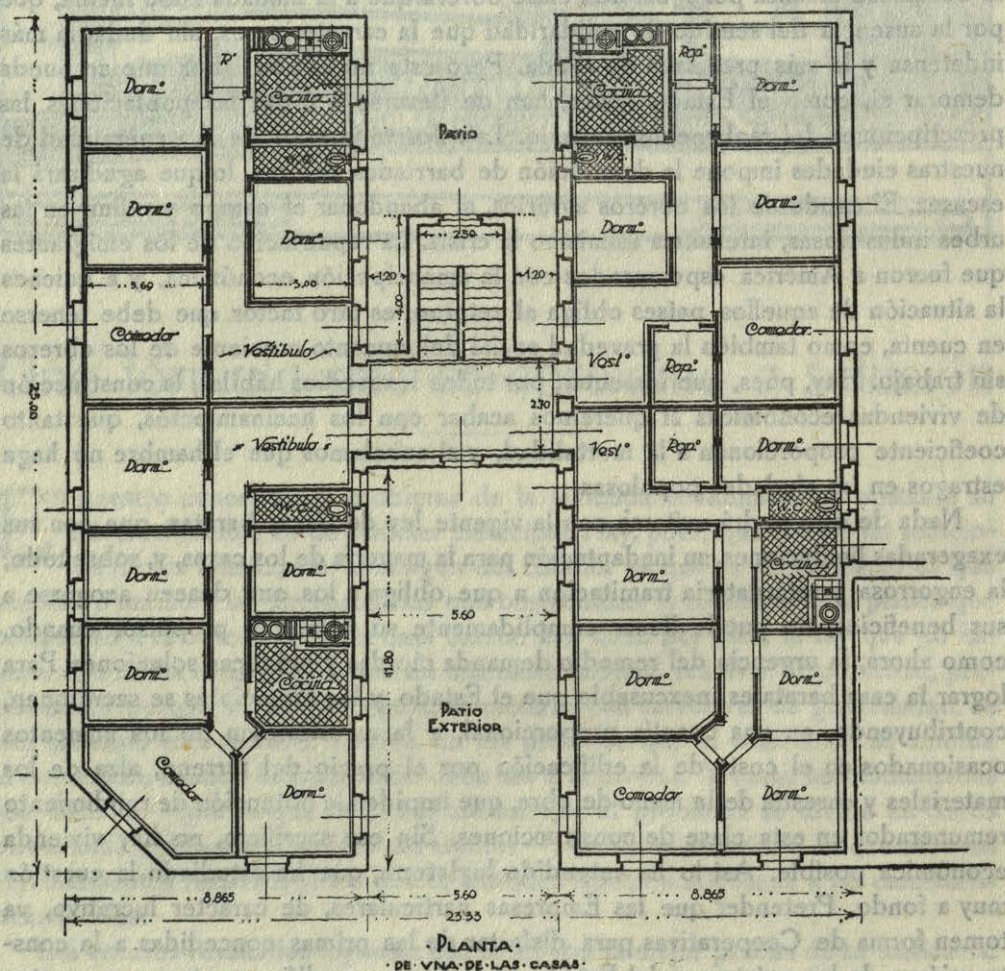


El Estado, con el afán de llegar a todos los extremos en su acción tutelar, ha debilitado su benéfica actuación, confirmando así que el que mucho abarca poco aprieta. En realidad, la misión del Estado debió circunscribirse a dictar reglas para trazados de ensanches y reformas, garantías sanitarias, obtención de recursos municipales, etc., dejando a la iniciativa de los Ayuntamientos las soluciones pertinentes a cada caso. No quiere esto decir que el Estado deba inhibirse en cuanto se refiere al apoyo económico. Por el contrario, entendemos que éste debe intensificarse, pero en forma distinta a como ahora se regula. Su prestación, aparte la que ofrezca a las entidades particulares, debe ser tal que estimule a todos los Municipios, ya con subvenciones, ya con su aval para empréstitos destinados a la construcción de viviendas baratas. Y no para un solo tipo de edificación, sino para cuantos puedan resolver eficazmente el problema en su aspecto fundamental de proporcionar vivienda sana y económica, propia o arrendada, bien con ciudades-jardín donde la cotización del terreno lo permita, con casas en bloque en las zonas industriales, con hotelitos bifamiliares mancomunados cuando sea posible; porque la necesidad alcanza por igual a la clase obrera que a la llamada clase media, que por la ausencia del sentido de solidaridad que la caracteriza es, sin duda, la más indefensa y la más precisada de ayuda. Pero esta no es una labor que se pueda demorar si, como el Estado desea, han de llevarse a todas las poblaciones las prescripciones del reglamento sanitario. La reforma interior de la generalidad de nuestras ciudades impone la demolición de barriadas enteras, lo que agudizará la escasez. El éxodo de los obreros agrarios, al abandonar el campo y refluir en las urbes industriales, intensifica asimismo la crisis. La repatriación de los emigrantes que fueron a América esperanzados con la emancipación económica, y a quienes la situación de aquellos países obliga al retorno, es otro factor que debe tenerse en cuenta, como también la gravedad social del aumento creciente de los obreros sin trabajo. Hay, pues, que fomentar, por todos los medios hábiles, la construcción de viviendas económicas si queremos acabar con los hacinamientos, que tanto coeficiente proporcionan a la mortalidad, y si anhelamos que el hambre no haga estragos en las ciudades populosas.

Nada de esto podrá evitarse con la vigente ley de Casas baratas, que con sus exageradas limitaciones, su inadaptación para la mayoría de los casos, y, sobre todo, la engorrosa y retardataria tramitación a que obliga a los que deseen acogerse a sus beneficios, no puede llenar cumplidamente su cometido propulsor cuando, como ahora, la urgencia del remedio demanda rápidas y prácticas soluciones. Para lograr la casa barata es inexcusable que el Estado y los Municipios se sacrifiquen, contribuyendo, en una cuantía proporcional, a la amortización de los aumentos ocasionados en el coste de la edificación por el precio del terreno, alza de los materiales y carestía de la mano de obra, que impiden la obtención de rendimiento remunerador en esta clase de construcciones. Sin ese sacrificio, no hay vivienda económica posible. Así lo ha entendido Inglaterra, que ha estudiado la cuestión muy a fondo. Pretender que las Empresas particulares, de carácter lucrativo, ya tomen forma de Cooperativas para disfrutar de las primas concedidas a la construcción y de los préstamos del Estado, ya se limiten a edificar en terrenos exentos



de tributos, puedan conseguir un tipo de vivienda barata, es un sofisma económico. Porque mientras no se edifique en terrenos obtenidos a precios de tierra de labor (quinientas pesetas hectárea), con materiales del país a pie de obra y con el concurso del obrero, merced a contratos semejantes a los de las *guildas* inglesas, la construcción, por muy sencilla que sea en su trazado, y por mucho que se aquilate su presupuesto, siempre será superior en su coste al promedio de renta que debe señalarse para su alquiler a familias humildes, o al cuadro de amortización que equitativamente haya de fijarse, si ha de ser propiedad del beneficiario. La asistencia social a que el Estado viene obligado en virtud de su acción de gobierno, debe estimularle a dedicar a este problema créditos amplios, pues no debe olvidar que tanta o más transcendencia que el analfabetismo tiene para la economía nacional la depauperación de las clases trabajadora e intelectual, formada ésta en su mayoría por elementos de la clase media. La tabla de mortalidad de estos sectores y la valoración de lo que dejan de producir por fallecimiento prematuro — evitable con una alimentación proporcionada al esfuerzo cotidiano y con vivienda





higiénica que preserve sus energías —, dicen por sí solas con cuánto exceso puede compensarse, de librar esas vidas, el sacrificio pecuniario que el Estado realice. Y si tan poderosas y atendibles son las razones que dan carácter de inexcusabilidad a esa intervención, mucho más imperativas son para los Municipios, que sienten más de cerca, y por modo más grave, las consecuencias de su pasividad.

Por comprenderlo así, el Ayuntamiento de Pamplona, dando ejemplo de buen sentido, y sin esperar a la ayuda del Estado, ha adoptado un sistema que merece divulgarse, por cuanto se aproxima a la anhelada solución del problema. Como la mayor parte de las capitales españolas, Pamplona sentía intensamente la escasez de casas baratas. Pero mientras las demás poblaciones podían atenuar la crisis con arreglo a sus disponibilidades económicas, la capital navarra, por su condición de plaza fuerte, se veía en la imposibilidad de impulsar ninguna iniciativa, porque dentro del recinto amurallado carecía de terreno propicio y fuera no se le consentía, en tanto que estas dificultades iban congestionando la densidad de población. Reiteradamente hubo de solicitar, aunque en balde, la expansión necesaria de su perímetro urbano, previo derribo de una parte de sus murallas, sin que pudiera obtener la ansiada autorización, hasta que la guerra europea vino a demostrar el casi nulo valor ofensivo y defensivo de las antiguas fortificaciones. Desgraciadamente, el remedio llegaba un poco tarde, porque el desequilibrio de la economía mundial provocado por la conflagración, al repercutir en la producción española, alejaba la posibilidad de obtener viviendas de poco coste, ya que sus elementos esenciales habían encarecido en proporciones inusitadas. No obstante, el Ayuntamiento pamplonés, firme en su propósito de buscar alivio al problema, adoptó la solución siguiente: Como concesionario del ensanche y dueño, por tanto, de los terrenos que lo integran, hizo una selección de los solares más económicos para destinarlos a la construcción de casas baratas. No convenía a sus intereses, por causas fácilmente explicables, convertirse en casero, dada la complejidad administrativa de los Municipios, por lo que era preciso estimular a entidades o personas que realizaran la edificación con las debidas garantías y ventajas. Para ello convocó un concurso de construcción, a base de un tipo de vivienda económica ya planeado y con estas condiciones:

- a) Cesión gratuita del terreno.
- b) Exención de la contribución provincial (1) y de toda clase de impuestos municipales durante veinte años.
- c) Anticipo reintegrable, en igual período de tiempo, del 60 por 100 del presupuesto estipulado, devengando un interés del  $4\frac{1}{2}$  por 100.

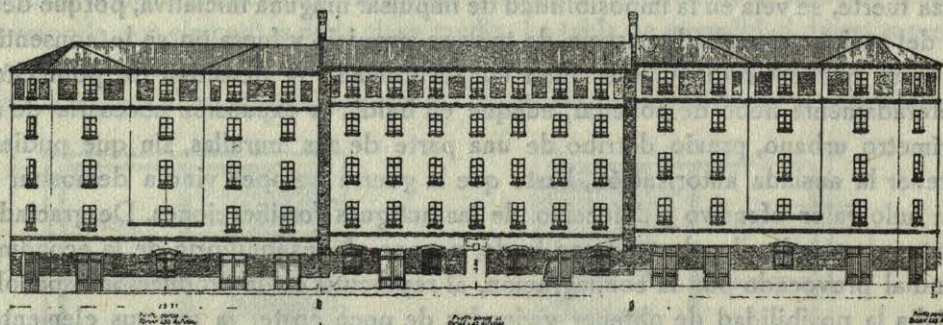
A cambio de estas condiciones, el Ayuntamiento se reservaba el derecho de fijar la renta que habrían de satisfacer los inquilinos, la cual debería oscilar entre 25 y 60 pesetas mensuales, con arreglo a la siguiente proporción para el alquiler mensual: el 30 por 100, de 25 pesetas; el 25 por 100, de 35 pesetas; el 25 por 100, de 45 pesetas, y el 20 por 100, de 60 pesetas. Con sujeción a este cálculo, la renta anual de cada edificio es equivalente al 5 por 100 del presupuesto. Resultado de

(1) Por el régimen foral que disfruta Navarra, la contribución provincial es equivalente a la del Estado.



este concurso fué la adjudicación a D. Andrés Gorricho, contratista de la localidad, de cinco casas, con un total de 90 cuartos y 15 amplios locales para tiendas, formando una sola manzana.

La cuestión principal, en el orden técnico, era la de buscar una disposición que, a la vez que proporcionara las máximas condiciones de ventilación y de luz, permitiera aprovechar el terreno con el mayor número posible de viviendas. Siendo cinco los solares, y queriendo convocar el concurso de construcción de manera que pudieran presentarse ofertas para la totalidad o para una sola de las edificaciones, había que proyectar el trazado de modo que, sin perder la natural independencia de cada unidad constructiva, fueran congruentes en su conjunto, para que de esta forma, mancomunando los patios, se ganara, no sólo en superficie aprove-



chable, sino también en aireación. Así lo concebimos y así lo hemos llevado a la práctica. Cada finca tiene cuatro pisos de viviendas y planta baja destinada a tiendas o talleres, con su correspondiente escalera, vestíbulo común de acceso a los diversos cuartos y todo lo que es preciso en una casa higiénica moderna, dentro de la limitación impuesta por su reducido alquiler. Se han proyectado cuartos exteriores e interiores, sin que éstos puedan considerarse inferiores a los otros en condiciones sanitarias, pues como el patio central, al que se asoman, es muy amplio (732 metros cuadrados) y la altura de las casas no es excesiva, están tan soleados y ventilados como los exteriores. Para la edificación se ha adoptado la disposición más sencilla: muros de fachada y patio, paralelos entre sí, y una sola traviesa de apoyo intermedia. Los primeros, contruidos con ladrillos ordinarios del país, y la segunda, de entramado de madera, al igual que los pisos. Los demás materiales son los de empleo corriente en construcciones de esta índole. Por lo que se refiere al aspecto externo, es sumamente sobrio, a base de acusar los materiales que constituyen la edificación: ladrillo al descubierto en entrepaños, impostas y cornisa; enlucidos, lisos, y la mampostería, concertada. El coste total a que asciende la construcción del grupo de las cinco casas es de 1.244.600,78 pesetas, y su renta anual, con arreglo al reparto de alquileres descrito, 66.912. Y como la superficie total edificada es de 2.138 metros cuadrados, equivalentes a 27.537 pies, que en las cinco plantas arroja una suma de 137.687 pies cuadrados, el precio de edificación por pie y planta es de *nueve pesetas y cuatro céntimos*.



Alguien hará observar que este tipo de casa-colmena no cumple el precepto exaltado por los apóstoles del redentorismo social: «para cada familia, una casa; en cada casa, una huerta y un jardín». Este sería, ciertamente, el ideal sanitario, y también el patriótico — ya que la propiedad establece fuertes vínculos y raigambres —, si las circunstancias por que atraviesa la industria de la edificación permitieran hacer tangible tanta belleza. Pero, por desgracia, la realidad es muy distinta. Hoy sólo puede construir vivienda propia, con o sin ley de casas baratas, el que tiene dinero. Y en tanto no adquieren todos los ciudadanos necesitados de hogar ese elemento tan indispensable, debemos agradecer que haya Municipios como el de Pamplona que, ya que no haga de cada vecino humilde un propietario, le procure, al menos, vivienda sana y económica.

JOSÉ YARNOZ LARROSA,

Arquitecto.



GONZALO AGUADO,

Arquitecto.